Nº 54 — TOMO 291 13 DE AGOSTO DE 1985



REPUBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY

DIARIO DE SESIONES DE LA CAMARA DE SENADORES

PRIMER PERIODO ORDINARIO DE LA XLII LEGISLATURA

53ª SESION ORDINARIA

PRESIDE EL DOCTOR ENRIQUE TARIGO
(Presidente)

ACTUAN EN SECRETARIA LOS TITULARES SEÑORES MARIO FARACHIO Y FELIX B. EL HELOU

SUMARIO

1) TEXTO DE LA CITACION

"Montevideo, agosto 12 de 1985.

La CAMARA DE SENADORES se reunirá, en sesión ordinaria, mañana martes 13, a la hora 17, a fin de informarse de los asuntos entrados y considerar el siguiente

ORDEN DEL DIA

Discusión general y particular de los siguientes proyectos de ley:

1º) Por el que se establecen normas de emergencia en materia de arrendamientos urbanos.

(Carp. Nº 217 - Rep. Nº 99 y Anexo I)

2º) Por el que se deroga el inciso final del artículo 410 de la Ley Nº 14.106, de 14 de marzo de 1973 (regularización de profesores precarios).

(Carp. Nº 292 - Rep. Nº 102)

3º) Solicitud de venia del Poder Ejecutivo para exonerar de su cargo a:

— un funcionario de la Dirección Nacional de Correos - Ministerio de Educación y Cultura (Plazo constitucional vence 19 de agosto de 1985).

(Carp. Nº 210 - Rep. Nº 94)

LOS SECRETARIOS."

2) ASISTENCIA

ASISTEN: los señores senadores **Aguirre, Araújo, Batalla, Capeche, Cardoso, Cersósimo, Cigliuti, Fá Robaina, Ferreira, Flores Silva, García Costa, Lacalle Herrera, Martínez Moreno. Mederos, Ortiz, Paz Aguirre, Pereyra, Posadas, Pozzolo, Ricaldoni, Rodríguez Camusso, Rondán, Senatore, Singer, Tourné, Traversoni, Ubillos, Zorrilla y Zumarán.**

FALTAN: con licencia, el señor senador **Jude** y con aviso, el señor senador **Batlle.**

3) ASUNTOS ENTRADOS

SEÑOR PRESIDENTE. — Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 17 y 1 minuto)

—Dése cuenta de los asuntos entrados.

(Se da de los siguientes:)

"Montevideo, agosto 13 de 1985.

La Presidencia de la Asamblea General destina Mensajes del Poder Ejecutivo por los que pone en conocimiento que ha dictado los siguientes Decretos:

por el que se aprueba el Acuerdo de Alcance Parcial celebrado en el marco del Tratado de Montevideo 1980 con el gobierno de la República Federativa del Brasil y registrado en la Secretaría General de la Asociación Latinoamericana de Integración con el Nº 35, suscrito con los Ministerios de Relaciones Exteriores, Economía y Finanzas, Industria y Energía y Agricultura y Pesca,

por el que se dispone el pago por concepto de reintegro de gastos realizados y abonados por la funcionaria administrativa de la Embajada de la República en Colombia, señorita Myriam Ruiz Moya.

—Ténganse presentes.

El Poder Ejecutivo remite Mensaje por el que solicita venia para exonerar de su cargo a una funcionaria del Ministerio de Salud Pública. que le fuese devuelta a fin de ampliar información.

(Carp. Nº 71)

—A la Comisión de Asuntos Administrativos.

El Tribunal de lo Contencioso Administrativo remite oficio relacionado con la demanda interpuesta por el funcionario señor Wilkes Ramírez Olascoaga contra Poder Legislativo.

(Carp. Nº 124)

—Téngase presente y agréguese a sus antecedentes.

La Cámara de Representantes remite copia de la versión taquigráfica de las palabras pronunciadas por el señor representante don Juan P. Ciganda, en sesión de 17 de julio ppdo., relacionadas con la posibilidad de solicitar una intervención del Frigorífico de Fray Bentos.

(Carp. Nº 110)

—A la Comisión Especial.

Los señores senadores: Hugo Batalla, Enrique Martínez Moreno y Luis Alberto Senatore, solicitan, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 118 de la Constitución de la República, el envío de los siguientes pedidos de informes:

al Ministerio del Interior, relacionado con la presencia de efectivos policiales en las escuelas de Montevideo, los días 7 y 8 de agosto del año en curso;

y, al Ministerio de Educación y Cultura, relacionado con el paro realizado por los maestros el pasado 8 de agosto.

—Procédase como se solicita.

El señor senador Luis Alberto Lacalle Herrera, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 118 de la Constitución de la República, solicita el envío del siguiente pedido de informes:

A la Administración Nacional de Telecomunicaciones, relacionado con el arrendamiento de computadoras para uso de ese Organismo.

—Procédase como se solicita."

4) EXPOSICION ESCRITA

SEÑOR PRESIDENTE. — Dése cuenta de una exposición escrita llegada a la Mesa.

(Se da de la siguiente:)

"El señor senador Lacalle Herrera solicita el envío de una exposición escrita al Ministerio de Economía y Finanzas relacionada con el precio de los combustibles y la incidencia en el mismo, del costo de materia prima de refinación y la carga impositiva que lo grava."

—Se va a votar el trámite solicitado.

(Se vota:)

—20 en 20. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

(Texto de la exposición escrita:)

"Montevideo, agosto 13 de 1985.

Señor Ministro de Economía y Finanzas

Cdor. Ricardo Zerbino.

Presente.

De mi mayor consideración:

El día 6 de los corrientes, el Senado celebró sesión en régimen de Comisión General con la presencia del señor Ministro de Industria y Energía y los señores integrantes del Directorio de la Administración Nacional de Combustibles, Alcohol y Portland —A.N.C.A.P.—. El tema tratado fue el del precio de los combustibles y la incidencia en el mismo, del costo de materia prima, de refinación y la carga impositiva que lo grava.

A la luz de la información recibida y teniendo en cuenta la incidencia económica y social del costo de los referidos productos, paso a detallar al señor Ministro sugerencias tanto respecto de los impuestos como de su distribución.

a) MONTO DE LOS IMPUESTOS.

Sin perjuicio de reconocer y aceptar las necesidades actuales del Fisco, resulta también claro que gravar la nafta super con un 44,9 %, el queroseno con un 18,3 % y el gas-oil con un 28,9 %, representa una presión tributaria muy alta. En el caso del gas-oil, la misma se multiplica a lo largo de todo el proceso económico en cada etapa de la producción e industrialización, dado el carácter de combustible comercial por excelencia que tiene el mismo. Como ejemplo popular y fácilmente comprensible de la incidencia del gas-oil en la vida diaria de la población, señalemos que en el precio del boleto urbano (N$ 22,00), representa N$ 2,00 el costo del impuesto al combustible.

Se hace imperioso señor Ministro, o rebajar el impuesto al gas-oil o establecer mecanismos para su pago diferido o devoluciones por sumas pagadas.

Tanto el agro, como la indutria y el comercio, encontrarán en ello un rápido y real incentivo para su actividad.

b) DISTRIBUCION DE LOS IMPUESTOS.

Los montos recaudados por concepto de impuestos a las naftas, se reparten entre el MTOP, Rentas Generales, Fondo Energético e Intendencias del Interior. Sin entrar a analizar el criterio que preside esta distribución, resulta interesante compararlo con el del gas-oil.

En dicho caso, el monto de lo obtenido por impuestos, solamente se vierte al MTOP y Rentas Generales, sin que se efectúe aporte alguno al Fondo Energético o Intendencias del Interior. Este último aspecto, es el que ofrece mayores interrogantes desde el momento que la adquisición y el consumo de gas-oil se efectúan en un alto porcentaje en el interior del país. Parece pues razonable que correspondería destinar un porcentaje de este gravamen a financiar la labor de los Municipios del Interior.

c) EL TEMA DEL QUEROSENO.

El precio del queroseno se encuentra gravado con un 18,3 % o sea N$ 8,29 por cada litro.

Sin lugar a dudas, se trata de un combustible de escaso o nulo consumo comercial y que por el contrario es utilizado por la población de menores recursos para uso doméstico.

De las cifras de venta anuales de dicho producto y del rendimiento que representa para el Fisco, resulta que la supresión de todo gravamen al mismo, constituiría una acertada decisión.

Del porcentaje destinado a impuesto sobre el queroseno, se vierten un 5,8 % al MTOP y un 12,4 % a Rentas Generales. También en este aspecto, parece razonablemente criticable el aporte al MTOP por parte de quienes solamente en forma muy indirecta, se benefician con sus obras.

En resumen señor Ministro, el suscrito, en posesión de la información suministrada por los jerarcas antes mencionados, se dirige al Poder Ejecutivo para que, en uso de las facultades que la Constitución le otorga en materia tributaria, envíe al Parlamento las correspondientes iniciativas tendientes a instrumentar las sugerencias que en la presente exposición se detallan, en la medida que las mismas sean compartidas por el Gobierno.

Saludo al señor Ministro con mi mayor consideración.

Luis Alberto Lacalle Herrera, Senador."

5) HORA PREVIA

SEÑOR FA ROBAINA. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR FA ROBAINA. — Señor Presidente: habida cuenta de la evidente importancia que tiene el tema que figura en primer término del orden del día, y de la expectativa que este asunto ha despertado en todo el país, por tratarse de una materia tan trascendente y que circunstancias imprevisibles —entre las cuales, no es la menor, la feliz coincidencia de la visita de la calificada delegación del gobierno de Brasil— determinaron que en el día de ayer no pudiera realizarse la sesión correspondiente, voy a proponer al Cuerpo que en el día de hoy se suprima la hora previa y se entre directamente a la consideración del primer punto del orden del día que se refiere a las normas de emergencia en materia de arrendamientos urbanos.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra, se va a votar la moción formulada por el señor senador Fá Robaina, en el sentido de que se suprima la hora previa por la sesión de hoy.

(Se vota:)

—20 en 20. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

6) ARRENDAMIENTOS URBANOS.
Normas de emergencia.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se entra a considerar el primer punto que figura en el orden del día: "Discusión general y particular del proyecto de ley por el que se establecen normas de emergencia en materia de arrendamientos urbanos. (Carp. Nº 217/85 - Rep. Nº 99/85 y Anexo I)".

(Antecedentes:)

"Carp. 217/85
Dist. 147/85.

CAMARA DE REPRESENTANTES.

La Cámara de Representantes, en sesión de hoy, ha sancionado el siguiente proyecto de ley:

CAPITULO I

De los arrendatarios buenos pagadores

Artículo 1º (Rescisión unilateral del contrato). — Los contratos de arrendamiento con destino a casa-habitación, celebrados con anterioridad a la fecha de vigencia de esta ley, y que tengan a dicha fecha más de un año de duración, podrán ser rescindidos unilateralmente por el inquilino.

En este caso el inquilino deberá estar al día, en el momento de la entrega del bien, en el pago de los alquileres devengados hasta esa fecha y demás prestaciones que adeudare, o haber celebrado con el arrendador un convenio escrito de pago por el monto de lo adeudado.

Los arrendatarios dispondrán de un plazo de noventa días, a partir del siguiente al de la fecha de vigencia de la presente ley, para hacer uso del derecho de rescisión unilateral del contrato de arrendamiento y comunirarle su decisión al arrendador por acta notarial, telegrama colacionado u otros medios fehacientes.

La rescisión se perfeccionará con la notificación al arrendador de la manifestación de voluntad rescisoria del arrendatario. La fecha de la efectiva restitución de la finca al arrendador será a los treinta días inmediatos al de la notificación. Si el arrendatario no diere cumpli-

miento a la efectiva restitución del inmueble, el arrendador podrá demandar su desalojo con el plazo de veinte días.

Los plazos previstos por este artículo se contarán en días corridos sin interrupción de clase alguna.

Art. 2º (Clausura de procedimientos). — Los arrendatarios que se hubieran acogido a la reforma del plazo de desalojo haciendo uso de la facultad acordada por el artículo 52 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, serán considerados buenos pagadores a todos sus efectos, clausurándose de oficio los juicios contra ellos pendientes siempre que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, se encuentren al día en el pago de los alquileres y demás prestaciones que correspondan.

Art. 3º ((Suspensión de lanzamientos). — Los lanzamientos dispuestos o que se dispongan contra arrendatarios o subarrendatarios buenos pagadores, de fincas urbanas o suburbanas destinadas a casa-habitación, quedarán suspendidos en su cumplimiento efectivo hasta el 31 de diciembre de 1985.

Exceptúanse los lazamientos decretados de conformidad con lo dispuesto en los numerales 1º, 3º y 4º del artículo 24; en los artículos 33, 34 y 59; en el inciso cuarto del artículo 63, y en el inciso segundo del artículo 64 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974 y en el artículo 15 de la Ley Nº 9.624, de 15 de diciembre de 1936, modificativas y concordantes.

La disposición del inciso primero de este artículo no comprende a los arrendatarios a que se refiere la Sección 3 del Capítulo X del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, los que seguirán rigiéndose por las normas allí establecidas.

CAPITULO II

De los precios

Artículo 4º (Precios). — Los reajustes anuales de los alquileres que se produzcan en el período comprendido entre el 1º de marzo de 1985 y el 28 de febrero de 1986 (artículos 14 y 15 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974), se harán efectivos en la forma siguiente:

A) En los arrendamientos destinados a casa-habitación el reajuste del alquiler será equivalente al 20 % (veinte por ciento) del respectivo índice de actualización, cuando el alquiler no supere los N$ 2.500 (dos mil quinientos nuevos pesos) mensuales; al 30 % (treinta por ciento) del índice, sobre alquileres mayores de N$ 2.500 (dos mil quinientos nuevos pesos) y no superiores a N$ 3.500 (tres mil quinientos nuevos pesos) mensuales; al 40 % (cuarenta por ciento) del índice, sobre alquileres mayores de N$ 3.500 (tres mil quinientos nuevos pesos) y no superiores a N$ 5.500 (cinco mil quinientos nuevos pesos) mensuales; al 50 % (cincuenta por ciento) del índice, sobre alquileres mayores de N$ 5.500 (cinco mil quinientos nuevos pesos) y no superiores a N$ 7.500 (siete mil quinientos nuevos pesos) mensuales; al 60% (sesenta por ciento) del índice, sobre alquileres mayores de N$ 7.500 (siete mil quinientos nuevos pesos) y no superiores a N$ 9.000 (nueve mil nuevos pesos) mensuales; y al 80 % (ochenta por ciento) del índice, sobre alquileres mayores de N$ 9.000 (nueve mil nuevos pesos) y no superiores a N$ 10.500 (diez mil quinientos nuevos pesos) mensuales. A los alquileres de más de N$ 10.500 (diez mil quinientos nuevos pesos) mensuales, se les aplicará la totalidad del respectivo índice de actualización.

B) En los arrendamientos para industria, comercio y otros destinos, el reajuste del alquiler será equivalente al 50 % (cincuenta por ciento) del respectivo índice de actualización cuando se trate de alquileres no superiores a los N$ 17.500 (diecisiete mil quinientos nuevos pesos) mensuales; al 60 % (sesenta por ciento) del índice, sobre los alquileres mayores de N$ 17.500 (diecisiete mil quinientos nuevos pesos) y no superiores a N$ 26.500 (veintiséis mil quinientos nuevos pesos) mensuales; y al 70% (setenta por ciento) del índice, sobre los alquileres mayores de N$ 26.500 (veintiséis mil quinientos nuevos pesos) y no superiores a N$ 35.000 (treinta y cinco mil nuevos pesos) mensuales. A los alquileres de más de N$ 35.000 (treinta y cinco mil nuevos pesos) mensuales, se les aplicará la totalidad del respectivo índice de actualización.

C) Las escalas de precios de los arrendamientos establecidos en los literales anteriores, refieren a los vigentes a la fecha de los respectivos ajustes.

D) Los nuevos importes de los alquileres reajustados conforme a lo dispuesto en los literales A) y B) regirán, en todos los casos, por períodos de un año.

Art. 5º — Los arrendadores que, en base a reajustes del precio de los arrendamientos aplicados a partir del 1º de marzo de 1985 y hasta la fecha de vigencia de esta ley, hayan percibido en este período sumas mayores a las que resulten del reajuste preceptuado en los literales A) y B) del artículo anterior, reintegrarán a sus arrendatarios la diferencia, en doce cuotas mensuales, iguales y consecutivas, cuyo importe se descontará de los alquileres futuros. En ningún caso el importe a percibir por el arrendador, incluida la deducción de la cuota de reintegro, será inferior al monto del alquiler vigente al 28 de febrero de 1985.

Art. 6º — Lo dispuesto en este Capítulo no regirá respecto de los contratos de arrendamiento con destino a casa-habitación, celebrados con anterioridad a la vigencia del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

CAPITULO III

De los arrendatarios deudores

Artículo 7º (Clausura de los procedimientos). — Los arrendatarios con intimación de desalojo por malos pagadores dispondrán de un plazo de sesenta días, a partir de la fecha de vigencia de esta ley, para obtener la clausura del juicio de desalojo mediante el pago de los alquileres adeudados y demás prestaciones que correspondan más un 15 % (quince por ciento) de su importe en concepto de única indemnización al actor por intereses y demás gastos causídicos.

La clausura se dispondrá sin más trámite por el Juez actuante, aun en la etapa de lanzamiento y comprenderá igualmente al juicio ejecutivo por cobro de alquileres si se hubiere promovido.

Igual beneficio obtendrán aquellos que optaren, dentro del mismo plazo, por pagar los alquileres y restantes prestaciones adeudadas con más el 30 % (treinta por ciento) en concepto de única indemnización al actor por intereses y demás gastos causídicos, en cuotas indivisibles y simultáneas con el pago del alquiler y equivalente al 20 % (veinte por ciento) del monto de éste.

El juicio quedará en suspenso mientras se paga lo adeudado y se clausurará sin otro trámite con el pago de la última cuota de la deuda. Si el inquilino se atrasare dos meses en el pago del alquiler y de la cuota por atrasos, caducará este beneficio y el arrendador podrá continuar el juicio de desalojo.

Exceptúanse de los beneficios establecidos en el presente artículo los juicios promovidos por la Contaduría General de la Nación contra inquilinos malos pagadores.

Art. 8º — Los arrendatarios cuyos alquileres fueron reajustados a partir del 1º de enero de 1985, podrán pagar sus adeudos por alquiler y demás prestaciones acce-

sorias, generados entre la fecha de aplicación del respectivo reajuste y la de vigencia de esta ley, en cuotas mensuales y consecutivas equivalentes al 20 % (veinte por ciento) del monto del alquiler correspondiente, cuyo pago será indivisible con el del alquiler mismo. En caso de optar por esta fórmula de pago, deberán comunicarlo al arrendador dentro de los treinta días corridos siguientes al de la fecha de vigencia de esta ley, por acta notarial, telegrama colacionado u otros medios fehacientes.

CAPITULO IV

De las casas de inquilinato, hoteles, pensiones, moteles y afines

Artículo 9º — Serán considerados arrendatarios a todos los efectos legales los ocupantes de casas de inquilinato, hoteles, pensiones, moteles y, en general, todo establecimiento que reciba huéspedes, no inscriptos en el Registro a cargo de la Dirección Nacional de Turismo (Leyes Nos. 13.659, de 2 de junio de 1968; 14.057, de 3 de febrero de 1972 y 14.106, de 14 de marzo de 1973), o cuya inscripción hubiese caducado o hubiese sido cancelada, caducare o se cancelare.

Art. 10. — La Dirección Nacional de Turismo deberá inspeccionar mensualmente los establecimientos inscriptos como hoteles, pensiones, moteles y afines, a los efectos de determinar si en ellos se da cumplimiento al contrato de hospedaje que deben celebrar con sus huéspedes.

La citada Dirección procederá igualmente, a solicitud de parte, a efectuar las inspecciones dispuestas en el inciso anterior.

Si la Dirección Nacional de Turismo comprobare transgresión, que dé lugar a la cancelación de la inscripción del establecimiento en falta, lo dispondrá de conformidad con el procedimiento establecido por los artículos 21, 22, 23, 24, 25 y 26 del Decreto-Ley Nº 14.335, de 23 de diciembre de 1974; lo comunicará de inmediato al Banco Hipotecario del Uruguay y, a la vez, notificará a los ocupantes de dicho establecimiento, por medio de cedulón colocado en lugar visible del mismo, que tienen calidad de inquilinos.

Art. 11. — La Dirección Nacional de Turismo entregará al interesado una constancia de la no inscripción del establecimiento en el Registro pertinente o, en su caso, de su caducidad o cancelación, que lo habilitará para acreditar su calidad de arrendatario a todos sus efectos.

Art. 12. — El Banco Hipotecario del Uruguay fijará, a solicitud de cualesquiera de las partes, el alquiler mensual que corresponda abonar a los ocupantes de las habitaciones de casas de inquilinato, hoteles, pensiones, moteles y afines, no inscriptos en el Registro a cargo de la Dirección Nacional de Turismo, o cuya inscripción hubiese caducado o hubiese sido cancelada, caducare o se cancelare.

Para el cumplimiento de este cometido, el Banco podrá requerir el auxilio de la fuerza pública.

El Banco Hipotecario del Uruguay deberá expedirse en un plazo no mayor de treinta días hábiles a partir de la fecha de la respectiva solicitud y el alquiler que determine regirá desde dicha fecha.

Dentro de los treinta días hábiles siguientes al de la notificación de la resolución del Banco Hipotecario del Uruguay estableciendo el precio del arrendamiento, las partes podrán promover ante el Juzgado competente la acción de revisión de dicho precio, la que no tendrá efecto suspensivo.

El procedimiento será el previsto por los artículos 591 a 594 inclusive del Código de Procedimiento Civil, designándose de oficio un único perito. La sentencia que se dicte no será susceptible de recurso alguno y el alquiler que se fije regirá desde la fecha de la última notificación a las partes.

Art. 13. — Si el titular del establecimiento comercial (hotel, pensión, motel, casa de inquilinato o afines) fuese a su vez arrendatario del inmueble, e incumpliere su obligación de pago del alquiler, los ocupantes del mismo, una vez declarados inquilinos (artículos 9º, 10 y 11), podrán subrogarlo frente al arrendador. En tales casos, las intimaciones de pago y de desalojo deberán además notificarse personalmente a dichos ocupantes, so pena de nulidad de los procedimientos.

CAPITULO V

De los asentamientos marginales

Artículo 14 (Suspensión de lanzamientos). — Suspéndense hasta el 31 de diciembre de 1985, los lanzamientos contra los ocupantes, a cualquier título, de los asentamientos marginales, existentes al 15 de abril de 1985.

CAPITULO VI

De las disposiciones generales

Artículo 15 (Clausura del juicio). — Sustitúyese el artículo 51 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, por el siguiente:

"Artículo 51. — Los juicios de desalojo contra morosos pagadores quedarán clausurados si dentro del plazo para oponer excepciones el inquilino consignare la suma adeudada, con más el 30 % (treinta por ciento) de la misma en concepto de única indemnización al actor por intereses y demás gastos causídicos. El arrendatario o subarrendatario se beneficiará por una sola vez con la clausura del respectivo juicio."

Art. 16 (Reforma de plazo). — Sustitúyese el inciso tercero del artículo 52 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, por el siguiente:

"Procede la reforma de los plazos señalados en la intimación si el arrendatario moroso, dentro del término acordado, consignare el importe de los arrendamientos devengados, con más el 20 % (veinte por ciento) del mismo por concepto de única indemnización al actor por intereses y demás gastos causídicos."

Art. 17. — Sustitúyese el inciso tercero del artículo 56 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, por el siguiente:

"Cuando los tributos y costos de la intimación correspondan al arrendatario, éste deberá depositar el 10% (diez por ciento) de la suma adeudada, como única indemnización al actor por los gastos causídicos."

Art. 18 (Lanzamientos de arrendatarios inscriptos en el RAVE). — La inscripción en el Registro de Aspirantes a Viviendas de Emergencia (RAVE), importará, de pleno derecho, la suspensión del lanzamiento decretado hasta tanto le sea ofrecida al inquilino la ocupación de una vivienda, en venta o en arrendamiento, por parte del Estado.

Art. 19 (Notificación a fiadores). — En todos los arrendamientos en que se hayan constituido o se constituyan garantías personales, los arrendadores deberán notificar a los fiadores toda vez que el arrendatario adeude el alquiler correspondiente a tres meses vencidos. La notificación se efectuará mediante telegrama colacionado u otro medio auténtico, cuyo gasto estará a cargo del arrendatario o fiador en su caso.

El arrendador no podrá iniciar acción por cobro de arrendamientos contra el fiador mientras no acredite haber cumplido dicha obligación.

Realizada la notificación luego de vencido el plazo establecido en el inciso primero, el arrendador no podrá reclamar al fiador intereses y reajustes sino a partir de los tres meses anteriores a la fecha de verificada la misma.

Art. 20 (Excepciones). — Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a los casos previstos en los artículos 2º, 28 y 114 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

Art. 21 (Limitaciones probatorias). — A los efectos de la aplicación del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, sus modificativas y de la presente ley, no regirán las limitaciones probatorias establecidas en los artículos 25 del Decreto-Ley Nº 15.322, de 17 de setiembre de 1982 y 47 del Código Tributario.

Art. 22 (Registro de la propiedad inmueble urbana y suburbana). — Cométese a la Dirección General del Catastro Nacional y Administración de Inmuebles del Estado el registro de la propiedad inmueble urbana y suburbana.

En dicho Registro deberán constar todos los informes necesarios para determinar la situación ocupacional de esos inmuebles.

Los propietarios dispondrán de un plazo de ciento veinte días para inscribir sus inmuebles en el Registro previsto en los incisos anteriores. Vencido dicho plazo, no se dará trámite a ninguna gestión administrativa o acción judicial relacionada con inmuebles urbanos y suburbanos, si no se acredita la inscripción de los mismos en el referido Registro.

El Poder Ejecutivo reglamentará esta disposición dentro de los treinta días de la fecha de promulgación de esta ley.

Art. 23. — Las disposiciones de esta ley son de orden público.

Art. 24. — Esta ley entrará en vigencia a partir de su publicación en dos diarios de la Capital.

Art. 25. — Comuníquese, etc.

Sala de sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 28 de mayo de 1985.

OSCAR LOPEZ BALESTRA
1er. Vicepresidente

HECTOR S. CLAVIJO
Secretario.

Carp. Nº 217/85
Rep. Nº 99/85.

CAMARA DE SENADORES

Comisión de Constitución y Legislación

INFORME

Vuestra Comisión de Constitución y Legislación eleva a consideración del Senado el siguiente proyecto de ley sobre arrendamientos urbanos, modificativo del que sobre la misma materia había sancionado la Cámara de Representantes, por los fundamentos que pasa a exponer.

Esta iniciativa legislativa tiende a resolver los mismos problemas coyunturales que atendía el proyecto de la Cámara Baja —y, por consiguiente, de ser sancionada, será una ley de emergencia— a saber:

A) Situación de los inquilinos imposibilitados de absorber los altos aumentos de alquiler determinados por los reajustes legales operados durante 1985, o con serias dificultades para pagarlos;

B) Situación de distintas clases de inquilinos que enfrentan un lanzamiento más o menos inminente y que tienen graves dificultades para acceder a otra vivienda en las actuales condiciones del mercado;

C) Situación de los arrendatarios que se encuentran en condición de deudores como consecuencia de su imposibilidad o dificultad para pagar los aumentos de alquiler del año en curso.

Además, este proyecto atiende en cierta medida la situación de los pequeños propietarios, de modo de acercarse a un trato justo para ambas partes de la relación arrendaticia, y mantiene unas pocas normas que modifican con carácter permanente el Decreto-Ley Nº 14.219, por razones que más adelante explicitaremos.

El proyecto se divide en cinco Capítulos, de los cuales el primero, referente a los arrendatarios buenos pagadores, contiene dos normas: una sobre suspensión de lanzamientos y otra sobre efectos de la reforma de plazo en el juicio de desalojo.

El artículo 1º, relativo a la suspensión de lanzamientos, mantiene el texto del artículo 3º del proyecto de la Cámara de Representantes, con dos únicas modificaciones:

a) se extiende el plazo de la suspensión hasta el 28 de febrero de 1986, atento al tiempo transcurrido en el trámite legislativo del proyecto;

b) se excluye de los lanzamientos exceptuados de la suspensión, los decretados de conformidad con el artículo 15 de la Ley Nº 9.624, esto es los casos en que la garantía del arrendatario es la Contaduría General de la Nación, por constituir ello un privilegio injustificado en favor del Estado y un perjuicio innecesario para los inquilinos.

El artículo 2º recoge en parte el mismo artículo del proyecto anterior y dispone que la reforma del plazo del desalojo, con arreglo al artículo 52 del Decreto-Ley Nº 14.219, incluye entre sus efectos los previstos en el Capítulo X de dicho decreto-ley, esto es la consideración como buen pagador a los efectos de ejercer los derechos que se acuerdan a éste en materia de suspensión de lanzamientos, lo que se había controvertido y a menudo negado por la jurisprudencia.

El Capítulo segundo regula el reajuste de los precios y la rebaja de alquiler, y modifica la legislación vigente en dos aspectos:

a) determina la posible no aplicación del sistema de reajustes resultante de los artículos 14 y 15 del Decreto-Ley Nº 14.219, en lo que no difiere del proyecto de la Cámara Baja;

b) extiende, por única vez, la legitimación activa para promover la acción de rebaja de alquiler a los arrendatarios con contratos posteriores a la vigencia del Decreto-Ley Nº 14.219, a los que éste excluía de tal posibilidad.

El artículo tercero determina, en cuanto a este último aspecto, la aplicación a dichos arrendatarios de sus artículos 16 a 19 y 63, pero sólo respecto de los alquileres reajustados durante 1985, desde que se apunta a resolver la problemática actual y no la creada por aumentos anteriores. Se establece, asimismo, que el precio resultante regirá desde el 1º de marzo o desde la fecha del reajuste, si fuere posterior. Se acepta, así, que el nuevo alquiler —rebajado— rija desde la misma fecha que establecía el proyecto de la Cámara en sus artículos 4º y 5º. Por otra parte, no se innova en perjuicio del propietario, por cuanto la solución del artículo 63 del Decreto-Ley Nº 14.219, ya era que el precio resultante de la rebaja rigiera "...desde la fecha de vigencia del nuevo alquiler."

La disposición del parágrafo segundo de este artículo recoge la solución del artículo quinto del proyecto de la Cámara de Representantes para el reintegro por el arren-

dador de las diferencias que hubiere percibido entre el alquiler rebajado y el anteriormente reajustado. Se establece, sin embargo, un límite, tanto para el reintegro de esas sumas como para la propia rebaja del alquiler: en ningún caso ésta irá más allá del monto del alquiler anteriormente vigente, más los gastos y consumos, solución lógica que ya regía para este instituto (artículo 16 del Decreto-Ley Nº 14.219).

El artículo cuarto exceptúa tres situaciones de este beneficio por razones evidentes:

A) La de los malos pagadores —excluidos ya por el artículo 102 del Decreto-Ley Nº 14.219 de todas las disposiciones legales que benefician a los inquilinos— salvo cuando estén en condiciones de purgar la mora (art. 51 del Decreto-Ley Nº 14.219), o de oponer excepciones, o bien ya las hayan opuesto, esto es cuando discutan o estén en condiciones de discutir su condición de malos pagadores;

B) La de los inquilinos cuyos alquileres fueran superiores a 30 UR antes del último reajuste, ya que, en tal caso, estaban pagando un alquiler de monto incompatible con una situación económica que dé mérito a ampararlos con una acción de rebaja;

C) La de los inquilinos de fincas cuyos propietarios tengan un total de ingresos líquidos mensuales no superiores a 50 UR. Este es el necesario amparo a los pequeños propietarios, que éstos deberán hacer valer en los autos de rebaja de alquiler, por los mismos mecanismos procesales que para ésta existen y con idéntica sanción penal por el eventual falseamiento de la declaración jurada.

El artículo quinto es una norma de necesaria defensa para el arrendador cuyo inquilino obtenga la rebaja de alquiler no obstante sea mal pagador (situación del literal A) del artículo anterior), y luego no obtenga la clausura del juicio por purga de la mora ni oponga excepciones. También se regula la situación en que, habiéndolas opuesto, recae luego una sentencia favorable al arrendador.

El artículo sexto refiere a uno de los plazos establecidos por el Decreto-Ley Nº 14.219 para promover la acción de rebaja, que en esa norma era de 90 días posteriores a su vigencia y que ahora debe referirse a la fecha de vigencia de esta nueva ley, pues de lo contrario se vuelve inaplicable.

El artículo séptimo introduce unas pocas variantes en el artículo 63 del Decreto-Ley Nº 14.219, que regula el aspecto procesal de la acción de rebaja, a la luz de la experiencia recogida en su aplicación. Las modificaciones son las siguientes:

A) Se establece que la declaración jurada de los ingresos de los integrantes del núcleo habitacional debe ser separada y firmada por cada uno de los mismos (salvo el caso de menores, hipótesis que también se regula), a fin de no facilitar el falseamiento de la declaración por el arrendatario y de responsabilizar a todos los integrantes del núcleo habitacional;

B) A los mismos efectos, se mejora la tipificación de la figura delictiva que pena el falseamiento de la declaración, diciéndose "El que **formulare**" donde decía "El que **presentare**" (inciso 5º del texto anterior).

C) Con idéntica finalidad, se consagra la imposibilidad de aducir error aritmético cuando la diferencia entre el monto declarado y los ingresos reales supere un 15 %;

D) Se establece, a fin de facilitar la presentación de la declaración jurada, la obligación del empleador privado de suministrar constancia escrita de sus ingresos a toda persona cuyos servicios remunere (a cualquier título jurídico), lo que se complementa con la facultad judicial de ordenar el cumplimiento de esa obligación;

E) Por último, se precisa que la expedición de una constancia falsa cae en las previsiones del artículo 242 del Código Penal (falsificación o alteración de certificados), de modo de impedir que el empleador, por esa vía, busque favorecer a su dependiente.

En suma, la extensión del sistema de la rebaja de alquiler, por una sola vez y con las justificadas exclusiones resultantes de los artículos 4º y 13 —al que luego aludiremos— da adecuada protección a los arrendatarios que en realidad la precisan, que por supuesto son muchos, puesto que les permite obtener rebajas grandes del reajuste y aun su no aplicación total. Y al mismo tiempo, no ampara a los inquilinos que, por el monto de sus ingresos, están capacitados para absorber el aumento resultante del reajuste.

En cuanto a los arrendamientos para industria y comercio —y otros destinos— el artículo octavo reduce el reajuste de este año al 75 % del respectivo índice de actualización. Si bien esta solución es en cierto modo empírica, tiene la virtud de tratar igualmente a todos los arrendatarios y a todos los arrendadores, reconoce la realidad de que a muchos inquilinos les resultaría difícil absorber en su integridad el reajuste legal, y no perjudica a los propietarios con una rebaja mayor.

El Capítulo tercero —artículo noveno— refiere a los arrendatarios deudores y mantiene la solución del inciso primero del artículo 7º del proyecto de la Cámara de Representantes en cuanto a la obtención de la clausura de los procedimientos de desalojo por mal pagador, dentro de la mecánica del artículo 51 del Decreto-Ley Nº 14.219, con el pago de un recargo de sólo un 15 % sobre las sumas adeudadas.

El inciso siguiente de este artículo consagra un beneficio excepcional para todos los inquilinos deudores respecto de los cuales no exista una intimación de desalojo firme, justificado por su dificultad para hacer frente a los aumentos de alquiler resultantes del último reajuste. Queda en claro que este beneficio no rige cuando ya existe intimación de desalojo, aunque no esté firme, pues es precisamente en ese caso que se aplica el inciso primero de esta norma.

El Capítulo cuarto consta también de un único artículo, y refiere a la suspensión de los lanzamientos marginales hasta el 28 de febrero de 1986. Se recoge así, extendiendo el plazo y con pequeñas variantes de redacción, la justificada solución del artículo 14 del proyecto sancionado por la Cámara Baja.

El Capítulo quinto, por último, comprende las disposiciones generales y comienza por el artículo 11, relativo a los lanzamientos de arrendatarios inscriptos en el RAVE.

Esta disposición reitera, en su inciso primero, la solución del artículo 18 del proyecto de la Cámara de Representantes. Y a ella agrega, a continuación, la solución propuesta por el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, que éste ha puesto en vigencia por sí y que apunta con acierto a la solución definitiva de este problema. No obstante ello, se ha estimado conveniente dar jerarquía legal a esta fórmula.

El artículo 12 reproduce, con ajustes de redacción y leves modificaciones que no alteran su sentido, el artículo 19 del proyecto de la Cámara de Diputados. Trátase de una justificada norma de defensa de los fiadores, hasta hoy desprotegidos toda vez que se da el fenómeno corriente de que el inquilino de que son garantes no les informa de su atraso en el pago de los alquileres.

El artículo 13 reproduce textualmente el vigésimo del proyecto de la Cámara Baja y refiere a los casos exceptuados de la aplicación de esta ley. Su justificación es obvia y basta leer, para comprenderlo así, las disposiciones que se citan del Decreto-Ley Nº 14.219.

El artículo 14, directamente inspirado en el 21 del proyecto de la otra Cámara, circunscribe la supresión de las limitaciones probatorias resultantes de los artículos 25 del Decreto-Ley Nº 15.322 (Secreto bancario) y 47 del Código Tributario (secreto de las actuaciones ante la administración tributaria), a los procedimientos de rebaja de alquiler y de oposición a ésta por los pequeños propietarios. El fundamento de esta norma reside en la necesidad de cerrar el paso al falseamiento de las declaraciones juradas.

El artículo 15 sustituye la idea de crear un Registro de la propiedad inmueble urbana y suburbana —artículo 22 del proyecto de la Cámara de Diputados— por un relevamiento de esa propiedad en ocasión de la próxima realización del censo nacional de población y vivienda. Se obtendrá, así, igual resultado, con menores dificultades prácticas que por el otro mecanismo.

El artículo dieciséis establece, para el Poder Judicial, la obligación de suministrar periódicamente, la información imprescindible sobre desalojos promovidos y lanzamientos realizados, de modo de que en el futuro no tengamos que seguir legislando casi a ciegas sobre la materia arrendaticia o, lo que es lo mismo, a base de informaciones no confiables e interesadas de propietarios e inquilinos.

Los artículos 17 y 18, por último, no requieren explicación.

Es cuanto tiene que informar esta Comisión.

Sala de la Comisión, 2 de agosto de 1985.

Américo Ricaldoni (miembro informante), **Gonzalo Aguirre Ramírez** (miembro informante), **Pedro W. Cersósimo, Juan C. Fá Robaina, Dardo Ortiz, Uruguay Tourné, Hugo Batalla** (con salvedades). Senadores.

PROYECTO SUSTITUTIVO

CAPITULO I

De los arrendatarios buenos pagadores

Artículo 1º (Suspensión de lanzamientos). — Los lanzamientos dispuestos o que se dispongan contra arrendatarios o subarrendatarios buenos pagadores, de fincas urbanas o suburbanas destinadas a casa-habitación, quedarán suspendidos en su cumplimiento efectivo hasta el 28 de febrero de 1986.

Exceptúanse de la suspensión dispuesta en el inciso precedente los lanzamientos decretados de conformidad con lo dispuesto en los numerales 1, 3 y 4 del artículo 24; en los artículos 33, 34 y 59; en el inciso 4º del artículo 63 y en el inciso 2º del artículo 64 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

La disposición del inciso primero del presente artículo no comprende a los arrendatarios a que se refiere la Sección 3 del Capítulo X del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, los que seguirán rigiéndose por las normas allí establecidas.

Art. 2º (Efectos de la reforma de plazo). — Los arrendatarios de fincas destinadas a casa-habitación que se hubieren acogido a la reforma del plazo de desalojo, haciendo uso de la facultad acordada por el artículo 52 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, serán considerados buenos pagadores a todos sus efectos, incluidos los del Capítulo X de dicho decreto-ley.

CAPITULO II

Del reajuste de los precios y de la rebaja de alquiler

Artículo 3º (Acción de reducción). — Los arrendatarios y subarrendatarios que hayan contratado con posterioridad a la vigencia del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, podrán ejercer por única vez la acción de rebaja de alquiler prevista por sus artículos 16 a 19 y 63. La rebaja, en caso de resultar procedente, se aplicará a los alquileres reajustados durante el año 1985, y el precio resultante regirá desde el 1º de marzo de 1985 o desde la fecha del reajuste, si fuere posterior.

Los arrendadores que hubieren percibido, entre la fecha del reajuste y la de la demanda, sumas mayores a las que resulte de las rebajas del alquiler, reintegrarán a sus arrendatarios la diferencia en 12 cuotas mensuales, iguales y consecutivas, cuyo importe se descontará de los alquileres futuros. El importe a percibir por el arrendador, incluida la deducción de la cuota de reintegro, en ningún caso será inferior al monto del alquiler vigente antes del reajuste realizado en el año 1985, más los gastos y consumos previstos por el artículo 77 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

A estos efectos la alusión a "la renta vigente" contenida en el parágrafo 2º del artículo 16 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, se entenderá referida al alquiler que debía estar vigente por aplicación del reajuste legal (artículos 14 y 15 de dicho decreto-ley), con independencia de que, por acuerdo de partes, se esté pagando efectivamente un alquiler menor.

Art. 4º — Quedan excluidos de este beneficio : A) Los malos pagadores, salvo los que hayan opuesto excepciones o se encuentren dentro del plazo para oponerlas y los que, habiendo caído en mora, aún no se les haya intimado el desalojo. B) Los arrendatarios y subarrendatarios cuyos alquileres mensuales fueran superiores a 30 UR (treinta Unidades Reajustables), antes del reajuste realizado en el año 1985. C) Los arrendatarios y subarrendatarios de fincas cuyos arrendadores sean los propietarios y perciban por concepto de ingresos mensuales líquidos un total no superior a 50 UR, estimados durante el tiempo y en la forma previstos por los incisos 1º y 2º del artículo 19 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974. A estos efectos, dichos propietarios deberán comparecer en los autos de solicitud de rebaja de alquiler y excepcionarse formulando declaración jurada de sus ingresos, acompañando la prueba documental correspondiente mediante certificado público o notarial, o constancia privada.

En tal caso, y previo traslado al actor por un término de quince días hábiles y perentorios, cuya oposición se sustanciará con arreglo al procedimiento de los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil, el Juez revocará por contrario imperio la providencia de suspensión de pago del aumento del alquiler y decretará la clausura de los procedimientos de rebaja de alquiler.

Será de aplicación, en lo pertinente, lo dispuesto en el inciso 6º del artículo 63 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

Art. 5º — Los malos pagadores exceptuados por el artículo anterior deberán, si se les intimare o se les hubiere intimado el desalojo, oponer excepciones u obtener la clausura del juicio con arreglo al artículo 51 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974. Si así no lo hicieren, bastará al actor justificar en autos que la intimación de desalojo ha quedado firme, para que el juez revoque por contrario imperio la providencia de suspensión de pago del aumento del alquiler y decrete la clausura de los procedimientos de rebaja de alquiler.

Si recayere sentencia ejecutoriada desestimatoria de las excepciones, quedará sin efecto la providencia de rebaja de alquiler y el autor tendrá derecho al cobro de las diferencias no percibidas.

Art. 6º — En el caso del artículo 3º, el plazo de noventa días establecido por el artículo 17 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, se entenderá referido a la fecha de vigencia de esta ley y correrá desde el día siguiente a dicha fecha. El plazo se computará por días corridos.

Art. 7º — Sustitúyese el artículo 63 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, por el siguiente:

"ARTICULO 63 (Acción de rebaja). — La acción de rebaja de alquiler se promoverá dentro de los plazos previstos en el artículo 17. Los arrendatarios o subarrendatarios, en su caso, deberán acompañar a la demanda declaración jurada separada y firmada por cada uno de los integrantes mayores de edad del núcleo habitacional ocupante del inmueble (artículo 19, in fine), de sus ingresos y la prueba documental correspondiente, mediante certificado público o notarial, o constancia privada. Si en el núcleo habitacional hay menores de edad que tengan ingresos, formularán por ellos su declaración jurada uno de sus padres o, en su defecto y por su orden, cualquiera de sus ascendientes directos, tutores o guardadores.

El Juez al sustanciar la demanda, decretará la suspensión del pago del aumento que sobrepase el porcentaje fijado en el artículo 16 de la presente ley, confiriendo traslado al demandado por un término de quince días hábiles y perentorios para contestar la demanda, siguiéndose, de mediar oposición, el procedimiento de los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil.

El precio del arrendamiento que resultare, regirá desde la fecha de vigencia del nuevo alquiler, fijado conforme a la presente ley.

Cuando el Juez comprobare declaraciones juradas falsas de cualquiera de los integrantes del núcleo habitacional, el arrendatario o subarrendatario quedará excluido de los beneficios de esta ley, y el juez al decretarlo, declarará rescindido el contrato de arrendamiento, y dispondrá, a pedido de parte el lanzamiento inmediato, con tributos y costos.

A estos efectos tendrá facultades para apreciar elementos de juicio que demuestren que los ingresos mensuales declarados por el núcleo habitacional son manifiestamente inferiores a los que requieren los consumos mínimos efectuados mensualmente por el mismo.

El que formulare, a los efectos de la demanda a que se refiere este artículo, una declaración jurada falsa para obtener la rebaja del nuevo alquiler, será castigado con seis a veinticuatro meses de prisión.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso precedente, en todos los casos en que los ingresos reales del núcleo habitacional superen en un 15 % (quince por ciento) al monto declarado en los autos respectivos, no podrá aducirse error aritmético y se dispondrá la rescisión del contrato de arrendamiento.

Los empleadores privados, sean personas físicas o jurídicas, están obligados a suministrar a sus dependientes y a los profesionales y técnicos cuyos servicios utilicen a cualquier título, constancia escrita de sus ingresos.

Ante el incumplimiento de esta obligación, el arrendatario podrá pedir al Juez que ordene su cumplimiento y éste, deberá decretarlo sin más trámite, bajo apercibimiento de incurrir en el delito de desacato.

El que expidiere una constancia cuyos datos fueron falsos, en todo o en parte, será castigado con pena de tres a dieciocho meses de prisión (Artículo 242 del Código Penal)."

Art. 8º (Arrendamientos para industria y comercio y otros destinos). — Durante el año 1985, en los arrendamientos para industria y comercio y otros destinos, el reajuste del alquiler será igual al 75 % (setenta y cinco por ciento) del respectivo índice de actualización.

El precio resultante de dicha rebaja regirá desde el 1º de marzo de 1985 o desde la fecha del reajuste, si fuere posterior.

Los arrendadores que hubieren percibido, después de la fecha del reajuste, sumas mayores a las que resulten de la aplicación del porcentaje referido en el inciso 1º, reintegrarán la diferencia a sus arrendatarios, en doce cuotas mensuales, iguales y consecutivas, cuyo importe se descontará de los alquileres futuros.

CAPITULO III

De los arrendatarios deudores

Artículo 9º (Clausura de los procedimientos). — En los contratos de arrendamiento con destino a casa-habitación, celebrados antes de la vigencia de la presente ley, los arrendatarios y subarrendatarios podrán ejercer, por una sola vez y hasta el 28 de febrero de 1986, la facultad del artículo 51 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, consignando la suma adeudada más el 15 % (quince por ciento) de la misma como pago de intereses y demás gastos causídicos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, facúltase a los arrendatarios y subarrendatarios, respecto a los cuales no existiere una intimación de desalojo firme, a pagar el precio del arriendo en la parte que exceda al último alquiler reajustado, hasta en doce cuotas mensuales, iguales y consecutivas, cuyo pago será indivisible con el alquiler mismo.

CAPITULO IV

De los asentamientos marginales

Artículo 10 (Suspensión de lanzamientos). — Suspéndense hasta el 28 de febrero de 1986, los lanzamientos contra los ocupantes, a cualquier título, de los asentamientos colectivos marginales ("Cantegriles"), sin habilitación municipal de construcción existentes a la fecha de vigencia de la presente ley.

CAPITULO V

Disposiciones generales

Artículo 11 (Lanzamientos de arrendatarios inscriptos en el RAVE). — La inscripción en el Registro de Aspirantes a Viviendas de Emergencia (RAVE), importará de pleno derecho, la suspensión del lanzamiento decretado hasta tanto le sea adjudicada al inquilino la ocupación de una vivienda, en venta o en arrendamiento, por parte del Banco Hipotecario del Uruguay.

El Banco Hipotecario del Uruguay podrá ofrecer un préstamo al inquilino para adquirir la vivienda que ocupa si el propietario estuviere dispuesto a enajenarla.

El ofrecimiento se efectuará con sujeción a las siguientes bases:

1º) Que el precio sea fijado por el Banco, previa tasación que éste realizará del inmueble.

2º) Que el propietario acepte dicho precio y las condiciones en que el mismo le será pagado,

El arrendatario dispondrá de un plazo perentorio de 10 días hábiles a partir de la notificación para expresar su consentimiento. En caso de silencio o respuesta negativa, caducará automáticamente su inscripción en el RAVE y el Banco lo comunicará al Juzgado correspondiente con arreglo al artículo 91 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

La caducidad referida en el inciso precedente no operará en los casos en que el arrendatario acreditare ante el Banco Hipotecario del Uruguay no poseer los ingresos suficientes, a criterio de la Institución, para hacer uso del crédito que se le concede.

Art. 12 (Notificación a fiadores). — En todos los arrendamientos en que se hayan constituido o se constituyan garantías personales, toda vez que el arrendatario adeude el alquiler correspondiente a tres meses vencidos, los arrendadores deberán notificar esta situación a los fiadores. La notificación se efectuará mediante telegrama colacionado u otro medio auténtico, cuyo importe estará a cargo del arrendatario o del fiador en su caso. A estos efectos, el fiador deberá dejar constancia en el contrato, de su domicilio real.

El arrendador no podrá accionar contra el fiador por cobro de arrendamientos mientras no acredite haber cumplido dicha obligación.

Realizada la notificación, después de los diez días de vencido el plazo establecido en el inciso primero, el arrendador no podrá reclamar al fiador intereses y reajustes.

Art. 13 (Excepciones). — Las disposiciones de esta ley no se aplicarán a los casos previstos en los artículos 2º, 28 y 114 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974.

Artículo 14 (Limitaciones probatorias). — A los efectos de la aplicación de los artículos 16 a 19 y 63 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, y del artículo 3º de la presente ley, no regirán en vía judicial las limitaciones probatorias establecidas en los artículos 25 del Decreto-Ley Nº 15.322, de 17 de setiembre de 1982, y 47 del Código Tributario.

Art. 15 (Censo de la propiedad inmueble). — El censo nacional de población y vivienda dispuesto por el Decreto Ng 86/84, de 8 de febrero de 1984, efectuará, también, el relevamiento de la propiedad urbana y suburbana a fin de determinar a qué título jurídico ocupan cada inmueble quienes en ellos habitan y quiénes son sus propietarios o poseedores.

Art. 16. — La Suprema Corte de Justicia dispondrá lo pertinente a fin de suministrar trimestralmente al Poder Ejecutivo y a la Asamblea General el número de desalojos promovidos ante todos los Juzgados de la República, las causales invocadas en cada caso y los lanzamientos realizados durante dicho lapso.

Art. 17. — Las disposiciones de esta ley son de orden público.

Art. 18. — Comuníquese, etc.

Sala de la Comisión, a 2 de agosto de 1985.

Américo Ricaldoni (miembro informante), **Gonzalo Aguirre Ramírez** (miembro informante), **Pedro W. Cersósimo, Juan C. Fá Robaina, Dardo Ortiz, Uruguay Tourné, Hugo Batalla** (con salvedades). Senadores.

Carp. Nº 217/85
Rep. Nº 99/85 Anexo I.

MODIFICACIONES PROPUESTAS POR LA COMISION AL PROY5CTO DE LEY SOBRE ARRENDAMIENTOS URBANOS ELEVADO A CONSIDERACION DEL SENADO

— El inciso segundo del artículo 4º quedará redactado así:

"En tal caso, y previo traslado al actor por un término de quince días hábiles y perentorios, su oposición se sustanciará con arreglo al procedimiento de los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil. No mediando oposición el juez revocará por contrario imperio la providencia de suspensión de pago del aumento del alquiler y decretará la clausura de los procedimientos de rebaja de alquiler."

— Agrégase al artículo 8º el siguiente inciso:

"Tratándose de fincas arrendadas con garantía de la Contaduría General de la Nación, el auto judicial que disponga la rebaja del precio del arriendo deberá ser notificado al Servicio de Garantía de Alquileres simultáneamente con el traslado de la demanda."

— Sustitúyese el artículo 9º por el siguiente:

"(Clausura de los procedimientos). — Tratándose de contratos de arrendamiento con destino a casa-habitación, celebrados antes de la vigencia de la presente ley, los arrendatarios y subarrendatarios podrán ejercer, por una sola vez y hasta el 28 de febrero de 1986, la facultad del artículo 51 del Decreto-Ley Nº 14.219, de 4 de julio de 1974, consignando la suma adeudada más el 15 % (quince por ciento) de la misma como pago de intereses y demás gastos causídicos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, facúltase a los arrendatarios y subarrendatarios de casa-habitación, respecto a los cuales no existiere una intimación de desalojo firme, a pagar el precio del arriendo en la parte que exceda al último alquiler reajustado, hasta en doce cuotas mensuales, iguales y consecutivas, cuyo pago será indivisible con el alquiler mismo."

Sala de la Comisión, a 9 de agosto de 1985.

Américo Ricaldoni, Gonzalo Aguirre Ramírez, Hugo Batalla, Pedro W. Cersósimo, Juan Carlos Fá Robaina, Dardo Ortiz, Uruguay Tourné. Senadores."

SEÑOR PRESIDENTE. — Léase el proyecto sustitutivo.

(Se lee)

—En discusión general.

Tiene la palabra el miembro informante señor senador Ricaldoni.

S5ÑOR RICALDONI. — Señor Presidente: no es fácil hacer una información de este proyecto de ley de emergencia que se desprenda de lo que tiene que ver con su articulado.

La propia característica de este proyecto de ley, llamado con acierto ley de Emergencia, ha determinado que el propósito de la Comisión de Constitución y Legislación, que ha trabajado intensamente en este asunto, haya sido el de atender los problemas concretos de lo que se ha entendido son las situaciones realmente importantes, dignas de atención y que demandan, a nuestro juicio, la medida legislativa que estamos en trance de considerar.

Le hago gracia al Senado de un análisis de ese articulado, por dos razones: en primer lugar, entiendo que el informe de la Comisión que obra en poder de los miembros del Senado es suficientemente explícito e indicativo de cuáles son los alcances que pretende tener este proyecto de ley. En segundo término, y como recién lo señalaba, hay un hecho evidente de que todas las disposiciones contenidas en este proyecto, ameritan más su comentario, su análisis, en el momento de la discusión particular que cuando abordemos las reflexiones generales y sobre todo, cuando de lo que se trata, en este momento, es de reflejar, en carácter de miembro informante, cuáles son los aspectos generales que rodearon la labor de la Comisión.

Al abordar nuestras tareas, hace ya unas cuantas semanas, nos encontramos con la dificultad clara de que, a nuestro juicio, no existen indicadores estadísticos que realmente definan con precisión cuáles son los problemas que debemos considerar y cuáles son las medidas legislativas que apuntan exactamente a la solución de estos hechos.

Debo informar que hemos consultado y llamado al pleno de la Comisión a las autoridades del Ministerio de Economía y Finanzas, al Instituto Uruguayo de Arrendamientos Urbanos y al Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay. Me parece de interés, para crear, si se quiere, el entorno de lo que es este proyecto de ley que habrá de considerar el Senado, señalar algunas afirmaciones, datos y conclusiones que resultaron de las reuniones de la Comisión con la participación de las autoridades antes mencionadas.

Sin perjuicio de ello debo señalar que la primera sesión en que la Comisión trató la ley de Emergencia de Arrendamientos Urbanos, tuvo por objeto el intercambio de ideas, oir las explicaciones que se nos dieron y que solicitamos de los miembros que trabajaron en igual sentido y previamente en la Cámara de Representantes.

Me parece de interés señalar algunas de las informaciones que recibió la Comisión y que fueron, en una u otra forma, modelando el trabajo de la misma. Me quiero referir, en primer lugar, a la participación, en representación del Ministerio de Economía y Finanzas, del señor Ministro y del señor Subsecretario de dicha Cartera.

Esa invitación al señor Ministro de Economía y Finanzas tuvo lugar a iniciativa de uno de los miembros de la Comisión, el señor senador Ortiz, preocupado por los perjuicios que eventualmente pudieran sufrir los propietarios de fincas, al adoptarse medidas legislativas destinadas a la protección de los inquilinos. El señor senador Ortiz pensaba en algún tipo de exoneración o de rebaja tributaria que amortiguara el impacto que pudiera provocar alguna medida contenida en el proyecto de ley, referente a la rebaja de los alquileres.

El señor Ministro de Economía y Finanzas, según consta en la versión taquigráfica de la sesión de la Comisión del 12 de julio de este año, señaló una serie de datos que me parecen importante someter a consideración de los señores senadores.

En primer lugar, nos informó que según datos suministrados por la Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles, ADAPI, los propietarios de fincas de alquiler tienen un promedio de tres unidades con ese destino; que de los Registros de la Dirección General Impositiva surge que en el departamento de Montevideo existen aproximadamente 5.500 contribuyentes del Impuesto al Patrimonio; y que esto, combinando una y otra cifra —según el señor Ministro— estaría dando una suma aproximada a las 17.000 fincas, si tomamos en cuenta, como decía, a todos los contribuyentes al Impuesto al Patrimonio y siempre considerando el promedio de tres fincas por propietario.

Por otro lado, en la misma sesión, el señor Ministro agregó que en el departamento de Montevideo, según una información censal realizada hace algunos años, en cifras globales, existen aproximadamente unas 167.000 fincas. Según manifestó, en estos últimos años esta cifra puede haber descendido un poco, pero de todas maneras la podemos manejar a título informativo, y nos da la siguiente realidad: de las 167.000 fincas que se arriendan en Montevideo y, de acuerdo con los últimos datos de que disponemos, unas 150.000 serían arrendadas por propietarios no contribuyentes del Impuesto al Patrimonio y el resto por personas que son alcanzadas por ese impuesto. Y esto —según manifestó el señor Ministro— nos está dando un poco más del 10 %, o sea que la proporción es muy baja,

SEÑOR MEDEROS. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RICALDONI. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR MEDEROS. — Estoy escuchando con mucha atención los datos que suministra el señor miembro informante. En lo que me es personal, tengo la experiencia de haber trabajado, siendo diputado, en Comisiones que han estudiado el problema de la vivienda. Y en el último período legislativo democrático —como no podría ser de otra manera— también trabajé en este tema.

Considero que una de las cosas que torna inoperantes estos proyectos es el empirismo de los mismos, es decir, lo empírico de los datos de que disponemos para poder legislar con seriedad. Uruguay no tiene hoy un registro de propiedades de inquilinato y en esos períodos en que trabajé, siempre surgieron piedras en nuestro camino; que impidieron que lo lográramos y hoy seguimos en lo mismo: no sabemos seriamente cuántos son los propietarios de fincas de inquilinatos. Entonces, todo lo que estamos haciendo y lo que vayamos a hacer es con datos que no tienen base seria. Esta es la primera acotación que quería hacer al distinguido señor miembro informante.

Además, en mi opinión, el proyecto venido de la Comisión del Senado, comete el error de haber anulado algo que traía el de la Cámara de Representantes. Me refiero a la creación del Registro Nacional de Propiedades Inmuebles, donde se establezca obligatoriamente cuál es la calidad de la vivienda, en qué condiciones se encuentra, si es habitada por el propietario o si está sometida a régimen de inquilinato.

Me consta, señor Presidente, que hay, sí, pequeños propietarios. Pero en este aspecto, ¿quiénes son los pequeños propietarios? ¿Son los que tienen una vivienda, los que tienen tres o los que tienen seis? Pero también pregunto: ¿cuál debe ser la calidad de las viviendas? Días atrás me encontré con una persona que conozco y me dijo que él era un pequeño propietario. Le pregunté cuántas viviendas tenía y me contestó que poseía tres. Y me dijo: "Tengo una que habito que me costó U$S 50.000 y no la vendo por U$S 75.000; además, tengo un piso en Punta del Este que alquilo en el mes de diciembre en U$S 8.000, en enero, en U$S 10.000 y en febrero en U$S 8.000; además, tengo otra en Atlántida, que alquilo el primer mes en U$S 3.500, el segundo en U$S 4.000 y el tercero en U$S 3.500". Le dije: "Bueno, usted es un pequeño pero agraciado propietario".

Quiere decir, señor Presidente, que en este tema estamos navegando en aguas procelosas porque lo que vayamos a hacer, lo haremos en forma empírica y la legislación debe basarse en realidades.

Por otra parte, están los inquilinos. Después de todo lo que ha acaecido a este país en los últimos diez años, todo el mundo sabe, es que el 80 % de la población está sometida a un régimen de jubilación injusto. Hay 300.000 jubilados que no ganan N$ 4.000 por mes; de ellos, más de 200.000 viven en Montevideo. ¿Adónde viven y en qué condiciones lo hacen? Habitan en pensiones o seudo pensiones, en un estado degradante o, de lo contrario, han ido acrecentando los cantegriles. Más de setenta de ellos han crecido con el régimen de este último decenio, y eso tiene que llamar la atención de los señores legisladores, cuando nos encontramos en este alto Cuerpo, tratando de resolver un problema que tiene una inmensa gravedad.

El señor Wilson Ferreira Aldunate, quien también es estudioso de estos casos, decía que los cantegriles han crecido en estos últimos años, no por causa de gente venida de la campaña —porque la campaña está totalmente despoblada— sino por pobladores de la ciudad, ya que no hay más de 160.000 uruguayos trabajando en el interior de la República.

La gente que ha aumentado los cantegriles, es la que ha huido del centro de Montevideo, que ya no cabe en las casonas que son verdaderos tugurios, tal como lo vimos los otros días a través de una emisión televisiva. Allí se mostraba una casa destruida sobre la calle Gonzalo Ramírez, de la que fueron desalojadas cuatro familias que tenían veinte muchachos. En realidad, no sé a dónde

fueron a vivir. Bastaba ver ese espectáculo para que el alma se nos llenara de tristeza.

Esta es la gran realidad social que está golpeando a este Parlamento. Vamos a ver qué es lo que sale de él.

Cuando yo le dije a un legislador amigo que de acuerdo con estas realidades que estoy citando me parecía que era más coherente el texto aprobado por la Cámara de Representantes, me contestó que el mismo tenía muchos errores. Los tendrá, señor Presidente, si debemos coordinarlo con el gran contrato, con la Constitución, porque la inmensa mayoría de los integrantes de la Cámara de Representantes no son "magister', así como ni siquiera lo son los señores senadores.

Una ley puede estar muy ordenada desde el punto de vista constitucional, de acuerdo con la doctrina, con nuestros códigos, con la legislación comparada y con el juicio sabio de nuestros profesores; pero además una legislación como ésta debe ir enriqueciéndose, período tras período, a medida que el legislador comprueba el fenómeno social y económico de su pueblo y capta lo que surge de un derecho consuetudinario que está golpeando y que él debe trasladar a los Códigos que crea, si realque se nos plantean en estos momentos.
que nos plantean en estos momentos.

Muchas gracias, señor miembro informante, por haberme concedido esta interrupción.

SEÑOS PRESIDENTE. — Puede continuar el señor miembro informante, que dispone de nueve minutos menos para su exposición.

SEÑOR RICALDONI. — ¿Cuántos minutos del tiempo de que dispongo para mi exposición se supone que me restan?

SEÑOR PRESIDENTE. — Reglamentariamente, dispone de sesenta minutos por ser miembro informante; pero la interrupción del señor senador Mederos, llevó nueve minutos.

SEÑOR RICALDONI. — He escuchado al señor senador Mederos con mucho gusto. Supongo que muchas de las observaciones que acaba de hacer habrán de tener, por lo menos, una respuesta indirecta a lo largo, no sólo de mi intervención, sino de la de los otros miembros informantes. De cualquier manera, deseo señalar al señor senador que no hay dudas respecto a que una de las dificultades que tuvo esta Comisión, así como la Cámara de Representantes en su momento y en otras instancias parlamentarias en que se ha tratado de legislar en materia arrendaticia, es precisamente el conflicto permanente que existe entre la falta de una información seria, objetiva, destinada específicamente al análisis de esta materia y lo que son las sensaciones y las impresiones que cada uno de nosotros puede ir acumulando en función de sus vivencias particulares que algunas veces sí, pero otras no, reflejan el universo de la realidad relasionada con este tema.

SEÑOR MEDEROS. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RICALDONI. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador Mederos.

SEÑOR MEDEROS. — Esta es una ley que va a dar mucho que hablar; y así debe ser en un Senado democrático.

Por experiencia —aquí están presentes legisladores que poseen mayor experiencia que yo— puedo decir que esa falta de información es culpa del Parlamento que no ha querido crear las normas para conseguirla.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor miembro informante.

SEÑOR RICALDONI. — Voy a continuar con mi informe.

Me estaba refiriendo a algunas expresiones vertidas en el seno de la Comisión por el señor Ministro y el señor Subsecretario de Economía y Finanzas.

En relación con la posible exoneración del pago del Impuesto al Patrimonio por parte de los proietarios, el señor Ministro decía que una medida de este tipo, en función de la realidad que emerge de las cifras que mencionaba antes de la primera interrupción del señor senador Mederos, "beneficiaría a la clase rica de los propietarios de fincas de alquiler. Más aún; cuanto más rico es el propietario, mayor es el beneficio que recibe. También podemos aplicar un razonamiento adicional: el Impuesto al Patrimonio no opera solamente en base a fincas de alquiler sino que abarca otras formas de riqueza. Quiere decir que se podría dar el caso de dos personas que tienen tres fincas de nivel medio y de similar valor. Sin embargo, una de ellas tiene otros bienes y, por lo tanto, en la liquidación del Impuesto al Patrimonio, la persona que tiene más bienes llega a liquidar en las tasas más altas de la escala. Si lo exoneráramos, obviamente, disminuiría el impuesto en la escala más alta."

También se señaló, tanto por parte del señor Ministro como del señor Subsecretario, que otras exoneraciones impositivas rozarían lo que tiene que ver con la materia departamental y, por lo tanto, no podrían ser objeto de una previsión legislativa por parte de este Parlamento.

En cuanto a informaciones concretas sobre alquileres, se nos dijo por parte del señor Ministro de Economía y Finanzas, que sus servicios detectan tres períodos muy claramente definidos en cuanto a su evolución: los arrendamientos contratados antes de agosto de 1964, entre esa fecha y 1979 y los posteriores a ese año, época del "boom" de la construcción y de los grandes valores.

En ese sentido, el señor Ministro decía: "Se puede apreciar que estamos en los años comprendidos entre 1979 y 1985 —refiriéndose a una gráfica que nos suministró— que en la curva ubicada más próximo al borde superior se hallan los nuevos arrendamientos, los que marginalmente se incorporan al mercado y se van haciendo en cada momento; y la que está cercana al borde inferior, hace referencia al promedio general de arrendamientos. En consecuencia, podemos observar que en el período del "boom" de la construcción, los nuevos arrendamientos aparecen muy por encima de los valores del mercado.

En una encuesta realizada en mayo de 1983, sobre 15.643 casos —que fueron considerados como representativos del Universo, ya que cubrían las distintas situaciones dentro de los arrendamientos que se pagaban— hemos tomado en cuenta los contratos anteriores al 1º de agosto de 1974 y los posteriores a esa fecha. En los anteriores a este período, los contratos alcanzaban el orden del 34% de los 15.643, es decir, 5.319 y promediaban un alquiler de N$ 861. En cambio, los 10.324 restantes, posteriores a agosto de 1974, promediaban un alquiler de N$ 2.488, de lo que se concluye que entre un período y otro se triplicó el nivel promedio de alquileres".

En ese sentido, sacaba la siguiente afirmación: "El monto del alquiler, por sí, no es una buena referencia en cuanto al tipo de finca —que tenga mayor o menor valor intrínseco—, sino que lo importante es el momento en que se celebró el contrato y eso es lo que hay que tener en cuenta". Luego agregaba: "Lo que indica, evidentemente, es que los contratos anteriores a 1974, que alcanzan a un tercio de los posteriores a 1979, son una clara transferencia del propietario al inquilino, el que sale claramente perjudicado.

Esta situación es absolutamente inversa a partir de 1979. Si se pretende con un criterio sano respetar al inquilino en función del nivel de ingresos, esto perjudicará aún más a aquellos propietarios que hicieron con-

tratos con sus arrendatarios con anterioridad a 1974 lo que, reiteramos, tiene un efecto inverso a lo sucedido a partir del año 1979. En última instancia, estamos diciendo que un mismo instrumento que está actuando sobre situaciones tan dispares, agravará la propia disparidad".

Este es un punto, señor Presidente, sobre el que creo que hay que hacer alguna reflexión.

Cuando se hace referencia, en general al problema de la relación arrendador-arrendatario, indistintamente se mezclan o se confunden dos aspectos diferentes de la cuestión. Por un lado, es de considerar lo que tiene que ver con el monto inicial del contrato de alquiler, que puede ser bajo o alto, en función de diversas razones como por ejemplo, las reglas que impone el propio mercado de alquileres y por otro, —y a eso es a lo que apunta la referencia del señor Ministro de Economía y Finanzas y que creo es importante destacar en Sala— la incidencia que, a partir de la celebración de un contrato de alquiler, tienen los reajustes ulteriores. Con esto, lo que quiero significar es que al celebrarse un contrato se pacta un determinado alquiler que se traduce en una transferencia de ingresos —como suelen decir los economistas— de parte del propietario al inquilino. De una u otra forma, por la vía del índice de actualización, esa tendencia en términos generales, se mantiene. Cuando la transferencia se da a la inversa, también el índice de actualización refleja esta situación.

En relación con este tema tengo en mi poder algunos cálculos tomados a partir de 1980 que demuestran algunas cosas que pueden ser de interés para los integrantes del Cuerpo

Si comparamos el índice de reajuste de alquileres mes a mes entre 1980 y hoy, con el índice de precios, observamos que durante seis meses del año 1980, el índice de alquileres aumentó en mayor proporción que el de precios. En otros cinco meses se produce el fenómeno inverso, es decir el índice de ajuste de los alquileres es menor que el de precios; y en un mes, el de mayo concretamente, ambos índices son equivalentes.

En 1981, durante los primeros cinco meses del año, —igual que en los dos últimos del año 1980— es mayor el índice de la Unidad Reajustable de Alquileres y en los siete meses siguientes es matemáticamente igual el índice de reajuste de alquileres y el de precios.

En 1982 son matemáticamente iguales los índices de precios y de reajuste de alquileres durante diez meses. En octubre y en diciembre, los reajustes de alquileres son menores con respecto a la evolución del índice de precios.

Durante todo el año 1983, sin excepción, el índice de reajuste de alquileres fue menor que el de precios. Por ejemplo, en enero, el índice de reajuste fue del 11% y el del costo de vida, que abarca los doce meses anteriores, fue del 37%. En diciembre, esto termina con un aumento del 27% en los alquileres y un 51.5% en lo que tiene que ver con el índice de precios.

En el año 1984, el índice de alquileres sube sensiblemente menos que el de precios. En enero el índice de reajuste aumentó un 27% contra el 40% del índice de precios y en diciembre los alquileres suben un 45% y el costo de vida un 66%.

En el corriente año, mes a mes, tenemos que, en enero los alquileres aumentan 53.9% y el índice de precios 62.5%. En febrero, 58.8% y 61.2%, respectivamente. En marzo, los alquileres llegan al 73% y el índice de precios aumenta 67.9%. En abril suben al 64% y 76.7%, respectivamente. En mayo 74.5% y 76% y, finalmente, en junio, —última estadística publicada— 70% los alquileres y 70% el índice de precios.

De modo que cualquier persona que intente analizar la realidad en materia de arrendamientos se encontrará con una situación bastante delicada por cuanto, por una parte, en los últimos tiempos hay una tendencia a un mayor aumento del índice de precios en relación, al de alquileres lo que no significa otra cosa que advertir la relación existente entre la Unidad Reajustable de Alquileres y la política salarial; pero hacerlo no revela, por sí solo, cuál es el verdadero estado de cosas ya que habría que considerar, por otra parte, el impacto del reajuste sobre el alquiler inicial, su incidencia sobre la economía del núcleo habitacional, etcétera.

SEÑOR SINGER. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RICALDONI. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Señor Presidente: en su momento nos anotaremos para exponer nuestro punto de vista sobre el tema en la discusión general, pero sobre el aspecto concreto al que se refería recién el señor senador, creo que es interesante tomar datos de largo plazo que, en materia de estadísticas, son los que verdaderamente importan.

De acuerdo a los índices publicados por la Dirección General de Estadística y Censos, en los últimos treinta años, en su conjunto, mientras el Indice General de Precios se multiplicó por 62.439, el factor vivienda se multiplicó 10.016, o sea menos de la sexta parte. Este sí es un dato ilustrativo de largo plazo para analizar. A veces, en el corto plazo se producen distorsiones de carácter coyuntural en función de distintos elementos que entran en juego; pero en el largo plazo, que es donde más se puede reflejar la importancia de los índices estadísticos, tenemos que la incidencia de la vivienda dentro del índice general es menos de la sexta parte del promedio.

Era lo que quería manifestar.

Muchas gracias, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Ricaldoni.

SEÑOR RICALDONI. — Señor Presidente: la Comisión recibió también al Instituto Uruguayo de Arrendamientos Urbanos. En alguna medida, las expresiones de los distintos miembros del Instituto podrían resumirse en que a ellos no les satisfacía plenamente el proyecto aprobado por la Cámara de Representantes.

Por ejemplo, el doctor Jacobo señalaba que, a su juicio, la Cámara de Representantes había excedido las recomendaciones emanadas de la Concertación Nacional Programática. Decía textualmente: "Se excede en los límites de esa recomendación por cuanto la ley de emergencia sería sobre los arrendamientos de casa-habitación. Se incluye una serie de arrendamientos, como los de industria y comercio y otros destinos, respecto de los cuales no se dan las circunstancias que ameritan la adopción de una ley de emergencia. Se habla de que la pérdida del poder adquisitivo ha incidido sobre la población de este país de modo tal que la gente no puede afrontar con facilidad el pago del alquiler, lo que genera atrasos y moras. En cuanto a los alquileres de Industria y Comercio esta circunstancia no se da".

Agregaba, también, que desde su punto de vista, el proyecto aprobado por la Cámara de Representantes era excesivamente inquilinista, a tal punto que hasta el más entusiasta defensor de los inquilinos no podría menos que confesarlo.

Por otra parte, el doctor Varela Méndez señalaba: "Con respecto a que el proyecto es excesivamente inquilinista a mí me parece que en realidad es peligroso y lo es, inclusive, hasta para la conducta futura del Parlamento en esta materia.

Aparentemente —decía—, tenemos en proyecto una estructura normativa que establece una rebaja de alquileres, al reducir proporcionalmente los índices de reajustes de precios. Si esto se deja así, ello redundaría, en definitiva, en una desprotección del arrendatario, por que al arrendador cuando vea que no percibe por su finca el incremento a que se sentía con derecho, promoverá el desalojo por vencimiento de plazo. Esto quiere decir que esta situación corrige, de momento, una coyuntura, que dentro de uno o dos años, se traducirá en una ava lancha de desalojos por vencimientos de plazos en los que, en los últimos tres años, han decrecido sustancialmente ya que las partes interesadas negocian sobre los ajustes. Entonces, el legislador —afirmaba— se va a encontrar dentro de uno o dos años en la disyuntiva de si sigue manteniendo su línea proteccionista o continúa atemperando los efectos del Decreto-Ley Nº 14.219, modificativo, y tendrá que comenzar a cortar esos desalojos por vencimiento de plazo. Es decir que por la vía indirecta pero inequívoca, el Parlamento se está introduciendo en un camino de tener que abordar en la actualidad soluciones que deberán proyectarse hacia una ley definitiva que se dicte sobre arrendamientos, o sea, que quedará atado. Ahora, baja los alquileres, y mañana tendrá que congelar los desalojos. No tendrá otra solución más que ésta, porque de otro modo el inquilino que beneficia ahora, mañana le tendrá que solucionar el problema del desalojo antes de que salga a la calle. Y precisamente, el inquilino más beneficiado es el de menores ingresos. Sin embargo, será el más débil para poder obtener una finca en el mercado locativo".

Por otra parte, el doctor Yamandú Tourné señalaba algo que ya se ha mencionado en Sala en el día de hoy. Decía lo siguiente: "De acuerdo con las evaluaciones realizadas por las más importantes inmobiliarias y el Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación, se pudo saber que el alquiler bajó con respecto a 1974, cuando se produjo la presión inicial y desaparecieron todos los controles estatales.

Ese descenso es relativo. Por ejemplo, el alquiler de una finca promedio que en 1974 fuera de $ 500.000, actualmente debería ser, de acuerdo con el costo de la Unidad Reajustable, de N$ 5.000 o de N$ 6.000. Sin embargo, ese alquiler oscila en los N$ 3.500 o N$ 4.000. Esto es lo que se extrae de ese tipo de evaluaciones, es decir, que el alquiler es relativo con respecto a una constante".

En materia de evolución de alquileres, el doctor Varela Méndez manifestaba lo siguiente: "De acuerdo a los datos que tengo en mi poder, para una inmobiliaria que celebra alrededor de cien contratos por mes, el alquiler promedio de fincas en agosto de 1981 oscilaba en N$ 3.440 con una oferta de 500. En agosto de 1982, el alquiler promedio, sobre una media de cien contratos mensuales, es de N$ 3.552, con 582 fincas para arrendar. Deseo aclarar que se trata de fincas en condiciones de ser habilitadas por la Intendencia y entregadas a los arrendatarios. En agosto de 1983 el alquiler promedio es de N$ 3.535, con una oferta de 684 fincas. Es decir que de 1981 a 1983, el mercado aumentó menos que la variación de los índices de alquileres. En el mes de agosto de 1984 el alquiler promedio es de N$ 4.780 —la mayor parte de los partidos políticos hablaban sobre legislación locativa— y el número de fincas disponibles para ofrecer bajó a 468. En diciembre del mismo año, conocidas las bases y no habiendo acuerdo por parte de la CONAPRO, el alquiler promedio es de N$ 4.200. Esto se produce de agosto a diciembre de 1984. Además, el número de fincas baja a 422".

Por otra parte, señor Presidente, nos ocupamos de recabar la opinión del Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay, ya que nos interesaba saber algo de la realidad del problema vinculado con el RAVE. En el mes de julio el Banco Hipotecario envió a la Comisión la siguiente información. Hay actualmente en el RAVE 10.448 incriptos. Se han anotado desde la creación del RAVE hasta la fecha 25.147 arrendatarios. Se les ha ofrecido vivienda desde que se creó el RAVE hasta la fecha, a 8.805 inscriptos.

Han rechazado la adjudicación de viviendas 5.971. A la vez —dice el memorándum del Banco Hipotecario— se debe informar que hubo adjudicaciones anteriores a la Ley Nº 15.301 que sumadas a los mudados que se han detectado, determinan una baja de 5.894 inscriptos más. Las fincas se adjudicaron en forma inmediata desde el momento en que estuvieron disponibles.

Desde 1974 a la fecha, la construcción de viviendas para el RAVE ha tenido la siguiente evolución: en 1974 no se construyen viviendas; en 1975 tampoco se construyen, al igual que en 1976; en 1977 se construyen 25; en 1978, 101; en 1979, 98; en 1980 se construyen 128; en 1981, 224; en 1982, 30; en 1983 se construyen 140; en 1984, 150 y para 1985 se prevé construir 572 viviendas.

El memorándum agrega, finalizando, que el período en el que el Banco no construyó fue de 1974 a 1976.

Con base en esta información proporcionada por el Banco Hipotecario del Uruguay, en conversaciones habidas en el seno de la Comisión con el Presidente del Banco, contador Kneit, y según la resolución del 3 de julio de 1985 del Directorio del mismo, éste adoptó una resolución que ya ha tenido difusión —por lo cual no la voy a comentar en este momento—, conforme a la cual adelanta una línea de crédito, para aquellos propietarios que se pongan de acuerdo con sus inquilinos, para la venta de la propiedad arrendada. Se agregaría un crédito adicional para la refacción o reconstrucción de la vivienda arrendada.

Por sugerencia del Banco Hipotecario, la Comisión ha incorporado un artículo —si no recuerdo mal es el número 11— en el que se compatibiliza la resolución del Banco con una norma legal que está vinculada, naturalmente, con el acceso al RAVE de aquellos inquilinos interesados en la adquisición de la vivienda que ocupa.

En el momento de la discusión particular, señor Presidente, podemos dar un mayor énfasis a la importancia de esta disposición del proyecto que, para algunos de los miembros de la Comisión, puede significar el verdadero camino para una de las diversas soluciones de fondo que reclama el problema de las relaciones entre arrendador y arrendatario.

Con estos antecedentes, señor Presidente, se demuestran diversas cosas; entre ellas el hecho de que no es fácil determinar cuál es la franja de inquilinos afectada verdaderamente por la crisis que todos conocemos y que afecta los ingresos del núcleo habitacional. Ha sido difícil tomar una posición a este respecto.

Finalmente, señor Presidente, la Comisión, modificando la solución adoptada por la Cámara de Representantes, ha optado —como consta en el repartido que está a disposición de los señores senadores— por facultar en general a los arrendatarios a solicitar la reducción de los alquileres al 25 % o 20 % del ingreso del núcleo habitacional como forma de atemperar lo que puede ser en estos momentos una presión inaceptable, injusta e intolerable de los alquileres.

Hemos mantenido, excediéndonos sin duda —como se señalaba por algunos miembros del Instituto Uruguayo de Arrendamientos Urbanos— lo acordado en la CONAPRO y hemos incluido los locales para industria, comercio y otros destinos, teniendo en cuenta que es difícil dar una seguridad respecto de que en esta materia tampoco se estén ocasionando problemas en la relación arrendaticia, habida cuenta de lo que puede significar en estos momentos, como factor adicional de preocupación, lo atinente a la ocupación de mano de obra y al aumento de la producción.

Como lo fundamental de mi intervención en carácter de miembro informante, a modo de síntesis final, desea manifestar que, naturalmente, no es fácil saber cuál es la verdadera fórmula que debemos adoptar en una ley de emergencia. Sin duda, es difícil en una ley de fondo pero, evidentemente, en una de emergencia

—donde deben atenderse las primeras prioridades— si se me permite, es todavía más difícil saber dónde debe poner el acento el legislador.

Creo que en la Comisión ha predominado un espíritu de equilibrio y de equidistancia que significa advertir, a la vez, que hay franjas o sectores de inquilinos, indudablemente perjudicados por una política económico-social que no es imputable a este Gobierno ni a este Parlamento, porque es una desgraciada herencia del período anterior; pero que, al mismo tiempo, junto a esos inquilinos existen modestos propietarios que deben ser atendidos con igual objetividad y responsabilidad por el Poder Legislativo.

Por eso, quizá, este proyecto de ley no contemple totalmente los respetables puntos de vista del sector de los inquilinos ni los no menos respetables, de los propietarios. No me animo a decir que, el hecho de que no satisfaga a ninguna de las partes enfrentadas en esta cuestión, sea un mérito del proyecto; significa que la Comisión ha trabajado mucho y ha tratado de ponerse al margen de esa explicable polémica o enfrentamiento existente entre los inquilinos y propietarios. Dicho enfrentamiento, al margen de su explicación, es un problema del que debemos estar ajenos quienes tenemos la enorme responsabilidad de adoptar medidas legislativas.

De modo que este proyecto, en definitiva, apunta a atender lo que nos parece la primera prioridad de la problemática actual de los arrendamientos. Si algo hay que hacer, finalmente, quizá esté vinculado con una ley de fondo, con la economía general del país, con la recuperación del salario real, más que con medidas concretas en una docena o algo más de artículos de un proyecto de ley que, más allá de su transitoriedad, a lo que apunta es a ganar espacio y tiempo para una reflexión que todos necesitamos a los efectos de que las soluciones que se adopten, en definitiva, sean lo más justas posibles y sacrifiquen, también en la menor medida posible, los respetables intereses de quienes estamos involucrados en este asunto.

SEÑOR SINGER. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR RICALDONI. — Sí, con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR SINGER. — En la parte inmediata anterior de la exposición del señor miembro informante se hacía referencia a los acuerdos que sobre este tema se lograron en la Concertación Nacional Programática. Confieso que no entendí claramente, de la exposición del señor senador, si lo que la Comisión resolvió en la redacción del proyecto fue prescindir de esos acuerdos, porque en una copia del texto de los mismos, en lo que se titula o subtitula "Pautas de Interpretación" —cuando se habla de la ley de emergencia a dictarse sobre este tema— se dice en el primer punto que la ley de emergencia estará referida solamente a los arrendamientos con destino a casa-habitación, agregando, entre paréntesis, "viviendas". De esto debe concluirse que las resoluciones adoptadas en la Concertación Nacional Programática excluyen, expresamente, todo otro tipo de arrendamiento.

Como veo que el señor senador está por finalizar su exposición, deseo formularle una pregunta que está referida, desde luego, a un artículo que es —podríamos decir— el meollo de la cuestión. Es lo que se refiere a cómo se interpretan dentro del artículo 4, los literales b) y c), cuando mencionan las Unidades Reajustables y el reajuste realizado antes del año 1985. Es decir, cuando se habla de 30 U.R. como máximo, para que los arrendatarios puedan acogerse al beneficio, y se expresa: "...30 U.R. antes del reajuste realizado en el año 85...", ¿esto significa que hay que multiplicar por treinta el valor de la Unidad Reajustable que, a diciembre de 1984, era de N$ 263,69? Yo lo interpreto así; pero quería formular la pregunta a los efectos de tener un panorama más claro, inclusive, para mi propia exposición en esta discusión general.

SEÑOR AGUIRRE. — ¿Me permite una interrupción, para contestar a la pregunta que se acaba de formular, señor senador?

SEÑOR RICALDONI. — Sí, con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR AGUIRRE. — Aunque es evidente que la pregunta del señor senador Singer no atañe a la filosofía general del proyecto sino a un punto concreto, le puedo contestar que el funcionamiento de esta norma, es decir, la hipótesis del literal b) del artículo 4º— que es un caso de exclusión donde el inquilino no comprendido no va a poder ampararse en el beneficio de la rebaja— es el siguiente: las 30 Unidades Reajustables —según me informaba el señor senador Cersósimo en el día de hoy, la UR va a subir próximamente y se situará en alrededor de N$ 450— importarán alrededor de N$ 13.500; sin embargo, la norma no funciona referida al valor actual de la U.R. sino para aquellos inquilinos que reajustan en estos momentos. Quiere decir que las 30 U.R. deben computarse o valuarse según el mes en que se haya operado el reajuste. El señor senador plantea la hipótesis de los inquilinos que reajustaron en el mes de enero y expresa que en diciembre la U.R. estaba, por ejemplo, en N$ 263. Entonces, es allí donde habrá que hacer el cálculo de cuánto importan 30 U.R. pero, solamente para los inquilinos que reajustaron en el mes de enero.

No olvide usted que los contratos se van celebrando escalonadamente a lo largo del año y se van distribuyendo entre los doce meses; para cada inquilino habrá que tomar el mes en que se le produce el reajuste, o sea el mismo en que él contrató. Quiere decir que si el inquilino contrató en mayo y tuvo el reajuste en ese mismo mes las 30 U.R. hay que tomarlas al valor que tenían inmediatamente antes de operarse el reajuste. Esa es la manera en que funciona la hipótesis del literal b).

Para situarse en la filosofía del proyecto respecto de esta norma, digo que lo que ella quiere determinar es que no pueden acogerse al beneficio de la rebaja los inquilinos que tienen un nivel de ingresos de determinado monto por lo que puede suponerse que no son modestos o que tienen un buen nivel de vida.

Para ubicarnos en la hipótesis más clara, tenemos que pensar en la situación actual: quien reajusta en el mes de agosto quedará excluido de este beneficio si tiene ingresos superiores a los N$ 13.500.

El señor senador me pregunta después con respecto al literal c). Esa es una hipótesis distinta.

SEÑOR CERSOSIMO. — Se refiere al arrendatario que paga un alquiler superior a N$ 13.500.

SEÑOR AGUIRRE. — Tiene razón el señor senador Cersósimo. Para la hipótesis del literal c) que es la exclusión de los que pueden conceptuarse como pequeños propietarios, las 50 unidades reajustables se refieren al promedio de ingresos líquidos que tuvo durante los 12 meses anteriores. Se calculan los ingresos de la misma manera que se hace en el Decreto-Ley Nº 14.219, en su artículo 19 para los inquilinos que se acogen a la rebaja de alquiler. Los propietarios que pudieran quedar excluidos de la posibilidad de que se les inicie o decrete una rebaja en el alquiler, tendrán que demostrar que durante los 12 meses anteriores, su promedio de ingresos líquidos era inferior a las 50 unidades reajustables pero a la fecha en que se oponga al procedimiento de rebaja de alquiler, las que representarán aproximadamente N$ 22.000 incluyendo la renta que perciben por la finca que alquilan.

Espero haber sido claro.

SEÑOR PRESIDENTE. — Continúa en el uso de la palabra el señor miembro informante.

SEÑOR RICALDONI. — Estaba terminando mi informe pero ya que el señor senador Aguirre le ha dado una respuesta que comparto al señor senador Singer sobre algunos aspectos concretos del artículo 4º del proyecto, me voy a referir a la primera parte de su interrupción que tiene que ver con el documento de CONAPRO.

Es cierto, como el señor senador señala, que uno de los documentos de la CONAPRO dice textualmente lo que acaba de leer en cuanto a que la ley de emergencia que se proponía en aquel momento estaba destinada exclusivamente a las viviendas arrendadas para casa-habitación.

Con respecto a la concertación en materia de arrendamiento, hay varios documentos que se suscribieron en ese sentido. Por ejemplo, el que el señor senador leyó es un documento muy completo, firmado por la Cámara del Bien Raíz y el Frente de Inquilinos, en él que se abordan prácticamenee todos los temas que se han considerado en la Cámara de Representantes, así como también los que se estudiaron en la Comisión de Constitución y Legislación del Senado.

Me adelanto a señalar que hemos considerado puntualmente todos estos temas. Cada uno de ellos lo hemos resuelto de acuerdo a nuestro leal saber y entender. En algunos casos hemos estimado oportuno apartarnos en uno u otro sentido, aunque yo diría que en lo mínimo, de las bases generales establecidas en el documento de la CONAPRO. Ese es el primer documento a mencionar.

Hay otro documento del 12 de febrero de este año de la Mesa Ejecutiva de la CONAPRO que es más escueto y simplemente dice lo siguiente: "La Mesa Ejecutiva de la Concertación Nacional Programática recomienda la aprobación inmediata de una ley de emergencia sobre arrendamiento de casa-habitación que tome en cuenta lo acordado sobre el tema en la primera etapa, según resolución de fecha 19.10.84". Esta ley regiría hasta el 31.12.85, plazo que se entiende como máximo para aprobar una ley de fondo sobre el tema. No participaron de esta declaración la Cámara de Industrias, ni la Cámara Mercantil ni la Cámara de Comercio.

Hay otro documento del grupo de vivienda que, en líneas generales, aborda también los mismos temas que el primer docupmento suscrito, como dije, por la Cámara del Bien Raíz y el Frente de Inquilinos.

Señor Presidente, con esto termino mi intervención como miembro informante del proyecto y me reservo para realizar otras intervenciones en el momento oportuno.

Muchas gracias.

7) INTEGRACION DE COMISIONES

SEÑOR PRESIDENTE. — Dése cuenta de una moción de orden llegada a la Mesa.

Léase.

(Se lee:)

"Mociono para que de conformidad con lo que establece el artículo 66, literal b), numeral 6 del Reglamento, se autorice la integración de la Comisión de Defensa Nacional con la de Asuntos Internacionales para la consideración del tema 'Operación Unitas'. Esta solicitud cuenta con la conformidad de la Comisión de Asuntos Internacionales. — **Eduardo Paz Aguirre.** Senador."

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a votar la moción de orden que se acaba de leer.

La misma no admite discusión.

(Se vota:)

—26 en 26. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

8) ARRENDAMIENTOS URBANOS. Normas de emergencia.

SEÑOR PRESIDENTE. — Continúa la discusión general del proyecto de ley sobre arrendamientos urbanos.

Tiene la palabra el miembro informante, señor senador Aguirre.

SEÑOR SINGER. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR AGUIRRE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR SINGER. — La verdad es que cuando el señor senador Aguirre en su calidad de miembro informante hizo la aclaración que yo le solicité al señor senador Ricaldoni, no me quedó claro lo que se refiere al literal c) del artículo 4º. Deseo expresar que cuando hablo de este artículo que, seguramente será motivo de un análisis más exhaustivo, como es lógico, en la discusión particular, lo hago porque puede decirse que el mismo es el centro de la cuestión que estamos discutiendo. Me parece que es uno de los puntos claves, por lo tanto, pienso que amerita tomarlo en cuenta durante la discusión general.

El literal c) habla de los arrendadores que pueden exceptuarse de caer en las disposiciones de esta ley. En él se hace referencia a los que perciban, por concepto de ingresos mensuales líquidos, un total no superior a las 50 Unidades Reajustables.

El señor senador Aguirre se refiere, por un lado, al promedio del último año, haciendo mención a las disposiciones del Decreto-Ley Nº 14.219; pero en la parte final, cuando hizo sus cálculos en base al valor actual de la Unidad Reajustable, multiplicó los N$ 440 o N$ 460 por cincuenta y dijo que el propietario que hoy podría exceptuarse, es el que tiene un ingreso de cincuenta unidades reajustables al valor actual. Entonces, no es el promedio del año. Le pido una aclaración, porque en ese sentido me surge la duda.

SEÑOR AGUIRRE. — Si esta intervención sirve para que se esclarezca este concepto, bienvenido sea.

Se trata de lo siguiente. Aquí se quiere amparar a aquellos propietarios cuyos ingresos revelen que no son personas pudientes. Para esa categoría de propietarios, la renta que perciben forma un porcentaje importante de sus ingresos por cuya causa, si se decretara una rebaja del alquiler, sufrirían un perjuicio mucho mayor que el que experimentan los demás propietarios. Para saber si ese propietario es una persona que tiene un nivel de ingresos importante o modesto, nos tenemos que referir a su situación actual. ¿Cómo sabemos nosotros si un propietario está en condiciones de tolerar una rebaja en su alquiler o si por el contrario, precisa que éste se mantenga en el nivel que resulta de la mecánica normal del Decreto-Ley Nº 14.219?

Sólo lo podemos saber averiguando cuál es el nivel de ingresos actuales. Es decir, la exclusión de la posibilidad de que se le decrete una rebaja de alquiler, tiene que estar referida a si esa rebaja hoy lo perjudica. Por lo tanto, tenemos que establecer un nivel por encima del cual consideramos que los propietarios pueden ser objeto de una rebaja de alquiler y por debajo del

cual, no. ¿Cuál es ese nivel? Creemos que el de las 50 UR, que actualmente están situadas en el orden de los N$ 22.000, es un nivel razonable. Es decir, que los propietarios que están por encima de esa suma, no estarán amparados por ese beneficio.

Para saber si ese propietario tiene determinados ingresos, debe existir un mecanismo que permita su cálculo. El mecanismo que se emplea es el mismo que se utiliza con relación a las solicitudes de los inquilinos con el fin de obtener una rebaja. Se trata del que establecía el Decreto-Ley Nº 14.219. Este, en su artículo 19 establece el mecanismo adecuado. Si no tenemos delante ese decreto, esta referencia que se hace en el artículo 4º, literal c), puede resultar un tanto oscura.

Por tales motivos, voy a leer el texto del artículo 19: "A los efectos de los artículos anteriores se entenderá por ingresos mensuales líquidos los nominales que por cualquier concepto tenga el núcleo habitacional, menos los descuentos o retenciones legales que correspondan".

Debemos aclarar que con respecto al propietario, no hay que referirse al núcleo habitacional —porque él no tiene incidencia en esta problemática— sino a sus ingresos personales.

Luego, continúa diciendo el artículo 19: "El ingreso será el promedio de los ingresos líquidos percibidos en los doce meses anteriores inmediatos a la fecha de la vigencia del nuevo alquiler".

Es decir que el propietario tendrá que hacer una declaración jurada de sus ingresos durante los doce meses anteriores sumados y, si ese promedio es inferior al valor actual de las 50 U.R., su excepcionamiento en el procedimiento de rebaja de alquiler será acogido por el Juez y éste revocará, a contrario imperio, la providencia de rebaja y el alquiler se percibirá íntegramente.

No sé si he sido lo suficientemente claro.

SEÑOR SINGER. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Entonces, señor senador, ¿debe realizarse el promedio del año referido al valor actual de las 50 U.R.?

SEÑOR AGUIRRE. — Sí, señor senador. Debe compararse ese promedio con las 50 U.R., al valor de este momento.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR AGUIRRE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Señor Presidente: antes de que el señor miembro informante comience a realizar el análisis pormenorizado de esta ley, quisiéramos hacerle una consulta relacionada con un artículo contenido en la ley votada en la Cámara de Representantes, que no fue recogido en el proyecto que tenemos a estudio.

El proyecto de ley que vino aprobado por la Cámara de Representantes incluía un artículo sobre la rescisión unilateral del contrato. Esta rescisión, con algún ajuste en la redacción —estableciendo una limitación— era correcta a nuestro entender. Conozco casos de ciudadanos inscriptos en la lista de espera de unidades habitacionales del Banco Hipotecario, a los cuales se les otorga una vivienda en forma repentina. Por lo tanto, pasan a ocuparla y al mismo tiempo se encuentran atados al cumplimiento contractual de un alquiler.

Ese artículo contenía una razón de justicia, ya que se limitaría solamente a estos casos y evitaría que se realizara un doble pago. Esto sucedería, al mismo tiempo, porque por un lado se abonaría una suma por concepto de alquiler y, por el otro, se estaría satisfaciendo el contrato de compra - venta con el Banco Hipotecario. Asimismo, se mantenía una vivienda vacía fuera del mercado, desde el momento que estaba legalmente alquilada.

Quisiera preguntar, por lo tanto, a los señores miembros informantes cuál ha sido la razón para eliminar este concepto —no digo la redacción— del proyecto de ley que estamos considerando.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede comenzar el análisis del tema, el señor miembro informante.

SEÑOR AGUIRRE. — Señor Presidente: voy a realizar el informe comenzando por un aspecto un tanto original, ya que voy a explicar el por qué fue excluido un artículo que venía en el proyecto de la Cámara de Representantes.

Este proyecto, con una intención plausible que ningún miembro de la Comisión objeta, que es la de proteger a los inquilinos que se encuentran en dificultades para cumplir regularmente con las obligaciones que emergen del contrato, planteaba una serie de dudas desde el punto de vista de los principios jurídicos generales. A su vez, las dudas que teníamos algunos de los miembros de la Comisión fueron reforzadas, en la ocasión que recordaba el señor senador Ricaldoni, cuando los especialistas en derecho de arrendamientos urbanos que son los integrantes del Instituto Uruguayo de Arrendamientos Urbanos, concurrieron a la Comisión. En esa oportunidad, esos especialistas señalaron algunas objeciones sobre las cuales algunos integrantes de la Comisión teníamos opinión formada. Es decir, que establecer un derecho de rescisión o de recisión —como debe decirse en puridad— unilateral del contrato, vulnera el principio general del artículo 1.291 del Código Civil, que señala que los contratos deben cumplirse igualmente por ambas partes y que estas están equilibradas ante la ley. El hecho de que el legislador autorice a una de las partes a desentenderse por su sola voluntad de cumplir las obligaciones emergentes del contrato y que ese derecho no esté acordado a la otra parte, quiebra la igualdad que debe existir en la ejecución de un contrato. Aparte de estas objeciones de carácter técnico jurídico, el artículo que era bastante extenso —lo tengo acá a la vista— planteaba toda una mecánica bastante complicada para la devolución de la finca y de lo que sucedería en el caso de que no se cumpliera con esa obligación luego de haberse notificado por parte del arrendatario al arrendador, que optaba por la rescisión del contrato. Esto podía plantear complejas situaciones de carcter procesal en el futuro.

Se podrá decir que en el futuro habría posibilidades de corregir ese defecto o de prever cómo solucionar las dificultades de carácter procesal. Pero ante las objeciones realizadas por los juristas del Instituto Uruguayo de Arrendamientos Urbanos, que le parecieron de recibo los miembros de la Comisión, ésta optó por desglosar este artículo y retirarlo del proyecto de ley. Esto no significa que llevado a un marco de aplicación más restricto, es decir que la hipótesis sea más delimitada —tal como lo plantea, el señor senador Lacalle Herrera— no pueda realizarse una reconsideración de este problema. En verdad la Comisión en su momento estimó que lo más prudente era no incluir este artículo dentro del proyecto de ley.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR AGUIRRE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Señor Presidente: creo que hablar de la ley entre las partes, en materia de arrendamientos urbanos, resulta un poco alejado de lo que el Código Civil quiere decir, vista la perspectiva histórica. La realidad y la ley han estado, durante mucho tiempo siendo ley para una sola de las partes.

Sin perjuicio de esta acotación, quería manifestarle al señor miembro informante —a quien agradezco la aclaración del caso— que cuando nosotros realicemos nuestra intervención sobre el texto de este proyecto de ley, nos proponemos sugerir y mocionar para que se acepte este criterio con la limitación que establecemos. Se trataría de un RAVE al revés, es decir, que si el inquilino ha sido beneficiado por la obtención de su vivienda a través de un sistema de compra, pueda mediante una indemnización de seis meses, no dejando de un día para otro al propietario sin su ingreso, abandonar sin ningún problema esa vivienda. Esto serviría para colocar dentro del mercado una nueva unidad habitacional y para alentar a la gente a los efectos de que no esté pagando por dos viviendas, cuando se den las circunstancias que he manifestado en Sala.

SEÑOR BATALLA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR AGUIRRE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Señor Presidente: tal vez mi visión —en mi calidad de miembro de la Comisión he firmado con salvedades este proyecto— sea distinta a la del señor senador Aguirre.

Comparto la posición del señor senador Lacalle Hequema del Decreto-Ley Nº 14.219, que pretendió ser una era justamente la eliminación de ese artículo. Creo que hablar de autonomía de la voluntad en materia de arrendamientos y referirnos al Código Civil, es, por lo menos, pintoresco.

Hace muchos años que en este país —aún en el esquema del Decreto-Ley Nº 14.219 que pretendió ser una norma de libre contratación plena— la regulación del Estado en esa materia, con carácter de orden público es, por lo menos, tan importante como lo que se deja librado a la libre voluntad de las partes.

Entiendo que el artículo 1º de rescisión unilateral a cargo del inquilino tenía, en el proyecto enviado por la Cámara de Representantes, una importancia fundamental, por cuanto el mecanismo de reajuste de los precios a través del sistema de franjas, implicaba dejar prácticamente sin protección a una gran zona, en la medida en que esa protección era a su vez ciega. En cambio, creo que el mecanismo adoptado en el proyecto de la Cámara de Senadores constituye —y no tengo ningún inconveniente en reconocerlo— una protección mucho más racional, con un contenido mucho más individual y casuístico, como en mi concepto, deben ser las soluciones en materia de alquileres. Es muy difícil establecer soluciones de carácter general. En ese caso, la rescisión unilateral a cargo del inquilino pierde importancia, por cuanto solamente estaríamos regulando o previendo la posibilidad —establecida con carácter de orden público en la ley y para el caso de que contractualmente se hubieran establecido dos años de contrato— de que durante el segundo año de arriendo el inquilino tuviera que pagar un monto por el alquiler, que no pudiera abonar. No podría darse a partir del segundo año, por cuanto ya, entonces, el plazo es legal, aún dentro del esquema previsto en la ley, y, por consiguiente, el inquilino podría por sí, individualmente y sin ningún problema, realizar la rescisión del contrato y la entrega de la finca.

No sé si he sido claro, pero el aspecto que entendí que debía señalarse es que el sistema de protección al inquilino a través de la acción de rebaja establecida en el proyecto del Senado, disminuye, evidentemente, la importancia del artículo 1º del proyecto aprobado por la Cámara de Representantes.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Aguirre.

SEÑOR CERSOSIMO. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR AGUIRRE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR CERSOSIMO. — Con respecto a la observación que formulaba el señor senador Lacalle Herrera —y después de las explicaciones brindadas en nombre de la Comisión por el señor senador Aguirre— debemos manifestar que los especialistas consultados por la Comisión, oportunamente se refirieron a este mismo tema y algunos de ellos —si no todos— coincidieron en cuanto a la inconveniencia de mantener esta rescisión unilateral.

Entendíamos —y no hemos cambiado nuestra posición— que la rescisión unilateral no procede, no por lo que puede constituir la autonomía de la voluntad —que en el tema de arrendamientos no juega libremente sino que está sometida a una intervención estatal desde hace más de cuarenta años— sino porque también, además de los argumentos ya mencionados, hemos recogido los que formularon, entre otros, el doctor Edgar Varela Méndez, del Instituto Uruguayo de Derechos de Arrendamientos Urbanos. En relación a este aspecto —y hago gracia de dar lectura a otras consideraciones— dice lo siguiente, en un análisis que realiza en el diario "El País" del domingo 30 de junio de 1985, al margen de las argumentaciones que formulara en el seno de la Comisión de Constitución y Legislación: "Reitero que la preceptiva de este artículo" —se refiere al que normatizaba la rescisión unilateral— "como en el supuesto del Decreto-Ley Nº 15.471" —que fue el que estableció que el estar el inquilino al día en el pago de las obligaciones, es un elemento a considerar o a exigir en el momento de operar la restitución del inmueble— "hace incurrir al Estado en responsabilidad por acto legislativo, no siendo del caso extenderme ahora al respecto y que la misma situación de responsabilidad estática es susceptible de operar por la reducción y el reintegro de los ajustes de precios".

Este es, en esencia, uno de los elementos que llevó a la Comisión —no obstante poner de manifiesto el propósito que animó a la Cámara de Representantes a sancionar esta disposición— a desechar la inclusión de este artículo en el proyecto de ley. Se tuvo en cuenta, entonces, primordialmente, la opinión de un especialista que señalaba la probable responsabilidad por acto legislativo, en el caso de que se sancionara una disposición como la que estamos analizando.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Aguirre.

SEÑOR FA ROBAINA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR AGUIRRE. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR FA ROBAINA. — Deseo plantear una cuestión de orden.

Pido excusas al señor senador Lacalle Herrera, y a los demás señores senadores preopinantes, por la observación que voy a hacer. Es de toda evidencia que la complejidad del tema que estamos tratando hace que si no nos ceñimos, aunque sea mínimamente a lo que establece el Reglamento del Senado en cuanto a la discusión

de los proyectos de ley, y empezamos a espigar sobre todos y cada uno de los artículos no sé a que se podrá reducir la discusión particular. Pero, además, se distorsiona notoriamente el orden que podamos mantener en la discusión del tema. De ahí que el que habla solicitaría amablemente a los colegas del Cuerpo que se ciñeran al Reglamento, permitiendo que el miembro informante pueda comenzar su exposición. Entiendo que cuando pasemos a la discusión particular, los señores senadores tendrán oportunidad de formular las objeciones que consideren pertinentes.

SEÑOR LACALLE HERRERA. — Simplemente pregunté por qué faltaba un artículo. No hay discusión particular de lo que no existe.

SEÑOR FA ROBAINA. — Sin pretender reclamar que nos ciñamos estrictamente al cumplimiento del Reglamento —cosa que éste me permite hacer— sugiero amablemente que, en lo posible, tratemos de llevar un debate medianamente ordenado porque, de lo contrario —por la vastedad del tema y las implicaciones que todos, y cada uno de los artículos tienen, en la medida que abarcan un espectro muy amplio— haremos de esta discusión un desorden total.

No habría mejor manera de organizar el desorden, que seguir discutiendo en la forma que lo está haciendo el Senado. Reitero mis excusas a los señores senadores preopinantes.

SEÑOR ORTIZ. — Apoyado.

SEÑOR PRESIDENTE. — Entiendo que finalizada esta conjura de interrupciones contra el señor miembro informante, el señor senador Aguirre podrá comenzar su informe.

SEÑOR AGUIRRE. — Agradezco las reflexiones del señor senador Fa Robaina, porque, evidentemente, se me hace muy difícil ordenar una exposición de carácter general, si antes de comenzarla se me interrumpe constantemente, si bien por razones de deferencia hacia los colegas, he concedido el uso de la palabra a quienes así lo solicitaron.

Antes de entrar al fondo del problema, quiero hacer una referencia de carácter general sobre el punto concreto del funcionamiento de la autonomía de la voluntad en materia de legislación arrendaticia.

Es exacto que desde muy antigua data —por lo menos desde hace cuarenta o cincuenta años— el Parlamento nacional ha venido legislando en esta materia por medio de leyes que generalmente se califican como de orden público, y estableciendo obligaciones preceptivas para las partes —ya sea para el inquilino o para el propietario— y prohibiendo determinado tipo de estipulaciones. Por lo tanto, como muy bien decía el señor senador Batalla, es más importante, a veces, la normativa legal —que impide o determina que los contratos deban tener ciertas cláusulas obligatorias o preceptivas— que lo que libremente pactan las partes. Pero dentro de esa mecánica, o de esa manera de legislar en materia arrendaticia, las partes tienen que cumplir las obligaciones que les marca la ley y las que asumen libremente en el contrato; pero ya es dar un paso mucho más avanzado en esta materia establecer que una de las partes, por su sola voluntad, puede desligarse de todas las obligaciones, y dar por terminada la ejecución del contrato. Fue, por esa razón —y no porque no sepamos que en materia arrendaticia funciona poco la autonomía de la voluntad— que entendimos que esto era un paso adelante en un sentido o en un camino en el cual no debíamos avanzar más, porque contraría los principios generales aunque admito que el tema es opinable y que puede defenderse la solución contraria.

Entrando al fondo del problema y tratando de centrar la discusión general del proyecto de ley que está a nuestra consideración, quiero brevemente insistir sobre algún concepto que ha manejado el señor senador Ricaldoni en cuanto a la tremenda dificultad que significa para un legislador —y en el caso concreto, para nuestra Comisión de Constitución y Legislación— abocarse a la regulación legal del tema arrendamientos.

En primer lugar, corresponde señalar la tradicional falta de información y de datos estadísticos —a que han hecho referencia varios colegas que ya han intervenido en la discusión— que hace enormemente difícil regular con carácter de generalidad, como debe ser en una ley, situaciones que nunca se sabe bien cuáles son, porque no se tienen datos de los desalojos que se promueven, ni de los lanzamientos que se ejecutan, ni de los niveles de alquiler que promedialmente se están pagando.

SEÑOR MEDEROS. — Apoyado.

SEÑOR AGUIRRE. — Esto ha sucedido siempre y esa es, justamente, una de las razones por las que todas las leyes de alquileres son objeto de crítica, porque no existe la certidumbre de que las soluciones que se adoptan resuelvan los problemas. Es por esta situación que, si bien la Comisión suprimió el Registro de la Propiedad que venía en el proyecto aprobado por la Cámara de Representantes, por fundamentos que se explicarán en su debido momento, ella agregó una norma —creo que se trata del artículo 16— que obliga a la Suprema Corte de Justicia a adoptar las medidas pertinentes para informar trimestralmente al Poder Ejecutivo y a la Asamblea General, sobre todos los juicios que en esta materia se van sustanciando, las causales de desalojo y los lanzamientos que se van ejecutando. Además, es de toda evidencia que la dificultad emana de las distintas situaciones de las partes de la relación arrendaticia. Continuamente se están ejecutando decenas de miles de contratos de arrendamiento para casa-habitación, industria, comercio y otros destinos.

Naturalmente, señor Presidente, que la aplicación indiscriminada de una norma no alcanza de la misma manera a un modestísimo inquilino con una numerosa familia que a uno pudiente o a un diplomático que arrienda por la situación excepcional de encontrarse en el país. Es evidente, asimismo, que no es igual la situación de una industria que da ocupación a mil o dos mil personas y que arrienda un determinado local, que la de un profesional que alquila un pequeño escritorio para desarrollar su actividad. También podemos hacer mención de aquellos propietarios que tienen diez, doce o quince fincas o casas de inquilinato, sin ningún problema económico y con una situación totalmente desahogada; como contrapartida podemos citar a aquellas personas que han ahorrado durante toda su vida para construir o adquirir una modesta finca para después alquilarla. Hay propietarios que viven de sus rentas, pero hay otros para quienes ellas significan nada más que un suplemento dentro de sus múltiples ingresos.

En consecuencia, se hace tremendamente difícil que la ley pueda resolver con justicia y exactitud todas estas situaciones distintas, porque la casuística es infinita. Cualesquiera que sean las normas que se sancionen o proyecten, siempre se va a poder señalar —y se señala— la situación del propietario que es perjudicado por el funcionamiento concreto de una norma; en la misma situación se encontraría el inquilino aunque existan disposiciones que justificadamente amparen determinadas situaciones que sí lo ameritan.

Otro de los problemas que dificulta el legislar en esta materia, es algo que quienes no actúan o no tienen experiencia de actuación profesional como abogados no pueden advertir. O sea que esta candente cuestión de los arrendamientos se ventila en dos órbitas distintas. Por un lado, se encuentran los contratos que están en ejecución normal, si es que cabe emplear este término.

Si bien puede haber inquilinos que no estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones, hay casos en que el arrendador no ha tomado ninguna medida para hacer valer sus derechos en la vía judicial. Pero hay muchas otras situaciones en que ante el incumplimiento

—por supuesto que forzado por las circunstancias— del inquilino, se ha iniciado un trámite judicial que se desarrolla con arreglo a la legislación procesal que sobre la materia existe y a los principios generales del Código de Procedimiento Civil. Es decir, hay inquilinos a los que se les ha intimado judicialmente el pago; otros a los que se les ha intimado el desalojo. Algunos, ante esta situación, han opuesto excepciones y otros, por el contrario, no las han opuesto y han dejado firme la intimación del desalojo, por lo que van a ser lanzados, mientras que otros, no han llegado a esa instancia.

Toda esa mecánica procesal tiene que ser contemplada, porque el legislador no puede irrumpir con disposiciones que alteren el funcionamiento del normal desarrollo de los juicios en trámite. Por consiguiente, esto dificulta tremendamente establecer cualquier norma por la que se pretenda resolver con carácter general todas estas situaciones. Si bien puede haber un inquilino que está debiendo seis meses de alquiler y, por ende, viviendo en una situación angustiosa, la ley no puede darle el mismo tratamiento a aquel cuyo arrendador está esperando pacientemente que pueda ponerse al día en el cumplimiento de sus obligaciones que al que le ha intimado el desalojo, con una intimación firme y con valor de sentencia, a la que sólo le falta la etapa de lanzamiento.

Toda esta mecánica procesal, toda esta conmixtión de las normas de fondo generales del Derecho Civil en materia arrendaticia, con el funcionamiento procesal de las situaciones en que se ha intimado el pago y se ha iniciado un juicio de desalojo, hay que comprender que no pueden ser resueltas de la misma manera. Obligan a dictar normas que pueden ser complejas y difíciles de comprender, pero que no hay más remedio que sancionar para evitar enfrentamientos o situaciones anómalas dentro del desarrollo de un juicio de desalojo.

Estas consideraciones previas tienen que hacer meditar a todos los integrantes del Cuerpo sobre la tremenda dificultad que representa legislar en esta materia.

Cabe agregar que ante lo informado por la prensa —a mi entender manejando un concepto muy ligero— acerca de por qué la ley de arrendamientos estaba estancada en el Senado y no había salido de la órbita de la Comisión, debo decir que ello fue por la misma razón que tuvo la Comisión de la Cámara de Representantes para tomarse dos meses y medio en la elaboración del proyecto original. El motivo fundamental de la demora fue que estábamos estudiando detenida y concienzudamente —como, por otra parte, correspondía hacer— una problemática enormemente compleja; estábamos recibiendo los asesoramientos imprescindibles y tratando de llegar trabajosamente entre los miembros de la Comisión, a acuerdos que no son fáciles de lograr, máxime cuando se parte de puntos de vista encontrados. Creemos que no hubiera sido positivo ni constructivo, desde el punto de vista de la Comisión, que cada uno de sus integrantes se hubiera aferrado a sus convicciones originales defendiéndolas en forma irrenunciable, trayendo luego dos o tres proyectos con informes en mayoría y minoría. De esa manera, el tema se hubiera complicado muchísimo más, alejando la posibilidad de que el Senado pudiera sancionar un proyecto.

Todos expusimos nuestras convicciones con espíritu constructivo, a efectos de llegar a lo que entendimos como más armónico y equilibrado.

Evidentemente, este proyecto no es el que hubieran elaborado los señores senadores Ricaldoni, Batalla, Ortiz, Cersósimo o el que habla, sino que a través de él se ha tratado de conciliar, de la mejor manera posible, todas las opiniones en el punto en el que todos estábamos más próximos y en el que se espera valorar equilibradamente los intereses de los inquilinos y de los propietarios.

Sabemos que a este proyecto se le han hecho, y se le pueden hacer críticas, tanto por parte de los inquilinos como de los propietarios. Precisamente eso es lo que revela ya que dentro de lo difícil que es buscar el punto de equilibrio, nos hemos acercado razonablemente a un nivel bueno. Mala cosa sería que este proyecto fuera levantado como una bandera por los propietarios, que estos dijeran que es magnífico y que, a la vez, los inquilinos encontráran en él situaciones totalmente injustas. Ello revelaría que este proyecto no habría contemplado adecuadamente los intereses en pugna y que había beneficiado equivocadamente a los propietarios. Lo mismo podría suceder en el sentido inverso. Es decir, si fuera criticado en forma abierta por los propietarios y satisfaciera plenamente a los inquilinos, tendríamos que llegar a la conclusión de que no supimos contemplar acertadamente los intereses en juego.

Deseo decir, también, señor Presidente, que se ha dado a la opinión pública la impresión —a mi juicio errónea— de que hay un enfrentamiento o una separación de criterios, entre el que inspiró el proyecto de la Cámara de Representantes y el sustentado por nuestra Comisión al elevar este proyecto. Creo que no es bueno que se insista sobre este punto de vista, porque eso da una impresión errónea de cuál es el espíritu del proyecto y, además, predispone a un eventual y probable enfrentamiento cuando éste vuelva a la órbita de la Cámara Baja.

Lo cierto es que nuestra Comisión de Constitución y Legislación considera —y en ese sentido creo que lo puede afirmar rotundamente— que el proyecto de la Cámara de Representantes, si bien en algunas soluciones concretas o en ciertas normas podía ser objetable, en su espíritu general y en cuanto a los problemas que intentaba resolver, era plenamente compartible, y nosotros así lo estimamos.

Es decir, la intención que preside el proyecto de la Cámara de Representantes, es la misma que preside éste porque busca resolver los mismos problemas si bien con soluciones que en algunos puntos son técnicamente distintas, pero no con soluciones antagónicas porque ellas no lo son. Voy a demostrar esto recordando, mas o menos, lo que expresa la primera parte del informe que acompaña al proyecto de ley. ¿Cuáles son los problemas que ha querido solucionar este proyecto de ley? Sustancialmente, son los mismos tres que trataba de solucionar el proyecto venido de la Cámara de Representantes.

En primer lugar, la situación de los inquilinos imposibilitados de absorber los altos aumentos determinados por los reajustes operados en el correr de este año o los que tienen serias dificultades para pagarlos. Este era un tema que resolvía, en cierta manera, el proyecto elaborado por la Cámara de Representantes y que también intenta hacerlos, de determinada manera, este proyecto que está a consideración del Senado.

En segundo lugar otro problema que trataba el proyecto de ley de la Cámara de Representantes y que también soluciona, prácticamente en idéntica forma este proyecto que está a consideración del Cuerpo, es el de las distintas clases de inquilinos que están enfrentados a un lanzamiento más o menos inminente y que tienen la angustia de que en sus condiciones económicas actuales, tal como se encuentra el mercado no pueden acceder a una nueva vivienda. Entonces, al igual que en el proyecto de la Cámara de Representantes, existen tres normas, una referida a los lanzamientos de arrendatarios buenos pagadores, otra relacionada con los lanzamientos de gente que vive en los llamados asentamientos marginales —o sea los cantegriles— y, en último lugar, la referida a los inquilinos que están inscriptos en el registro de aspirantes a viviendas de emergencia del Banco Hipotecario, que se contemplan en este proyecto, concediéndoles una prórroga, con la única diferencia —en atención al tiempo transcurrido— de que se extiende el plazo del 31 de diciembre hasta el 28 de febrero. Pero, en esencia las tres normas dicen exactamente lo mismo que en el proyecto de la Cámara de Representantes. En lo que tiene que ver con este problema no ha existido ninguna discrepancia entre lo re-

suelto por la Comisión del Senado y lo que vino de la Cámara de Representantes. La única diferencia es la que ya señaló el señor senador Ricaldoni, es decir que en atención a la información brindada por el señor Presidente del Banco Hipotecario y a una resolución de su Directorio hemos incorporado a este proyecto una solución o una mecánica que, en definitiva es facultad del propio Banco, por la que acertadamente trata de ayudar a los miles de inquilinos que están inscriptos en ese registro, posibilitando en condiciones accesibles la adquisición de la vivienda en que viven, sin perjudicar al propietario. De modo que en esta materia no existe, prácticamente, ninguna diferencia entre lo que votó la Cámara de Representantes y lo que está considerando el Senado.

La tercera situación que se ha contemplado es la de los arrendatarios que a la fecha se encuentran en condición de deudores, como consecuencia de su imposibilidad de absorber los altos aumentos de sus alquileres determinados por los índices de reajuste operados durante este año.

El proyecto de la Cámara de Representantes contenía normas excepcionales en esta materia y el que viene de la Comisión del Senado ha tratado de simplificar las soluciones aplicando una única disposición que es la norma del artículo 9º, que en su momento consideraremos. De modo que no hay oposición entre lo resuelto por la Cámara de Representantes y lo que plantea la Comisión de Constitución y Legislación del Senado.

Se podrá decir —y es cierto— que hemos variado algunas disposiciones relativas a puntos importantes, pero simplemente lo hemos hecho para tratar de actuar con mayor espíritu de justicia —aunque no decimos que éste haya faltado en lo resuelto por la Cámara de Representantes— o si se quiere con un mayor equilibrio, luego de un análisis que hemos podido realizar comparando la solución de la Cámara con otras que se imaginaron y con algunas que nos sugirieron los asesores que desfilaron ante la Comisión.

¿Cuál es la principal diferencia? En mi concepto es que se ha previsto una norma de excepción de protección a los pequeños propietarios. Sobre ella es que solicitaba explicaciones hace un momento el señor senador Singer. Se trata del literal C) del artículo 4º que permite excepcionarse a los propietarios cuyos ingresos son menores a determinadas cifras, para los que también se promueve el procedimiento de rebaja de alquiler.

Esa hipótesis no estaba contemplada; es decir que no había ninguna norma que amparara a los pequeños propietarios, o sea a los de bajos ingresos, si es que cabe llamarlos así, en el proyecto de la Cámara de Representantes.

La Comisión del Senado entendió que había que valorar los intereses de las distintas partes de la relación arrendaticia, porque se podían producir situaciones de injusticia para propietarios de bajos ingresos que viven de su renta, e incluyó esta norma excepcional, que entendemos que no altera la mecánica general del proyecto.

Además, señor Presidente, y para terminar, quiero hacer una referencia a la disposición que es el meollo del proyecto, el corazón de este proyecto, como creo que lo bautizó el señor diputado Pasquet en la discusión de la Cámara de Representantes.

Se trata del problema de la rebaja de alquileres o del planteado por los altos índices de reajuste.

La Cámara había optado por la solución de rebajas de distintos montos o porcentajes, del precio de los alquileres según diferentes franjas. También había aplicado este criterio para los arrendamientos de industria, comercio y otros destinos.

La Comisión del Senado entendió —y en esto comparto totalmente lo que expresó hace un momento el señor senador Batalla— que el procedimiento de la rebaja de alquiler permite ir a una individualización de las situaciones y resolver, caso por caso, con más amplio espíritu de justicia, dentro de un procedimiento que tiene las garantías del contralor jurisdiccional. Por ello cambió la solución, pero tiende a lo mismo, o sea, a proteger al inquilino que no cuenta con ingresos que le permitan pagar el reajuste del alquiler o mejor dicho el nuevo alquiler reajustado.

Quiero analizar brevemente esta situación a los efectos de que se comprenda cuáles son las diferencias.

En la solución que venía de la Cámara de Representantes había una gama de porcentaje de rebaja, es decir de no aplicación del reajuste, que iba del 80 % hasta el 20 %; esto según que los alquileres fueran menores a N$ 2.500 o llegaran hasta los N$ 10.500. Es decir, que según los montos se iban estableciendo franjas.

Ello quiere decir que en ningún caso había una rebaja total del 100 % en el alquiler; ni aún en el caso de los inquilinos que tenían alquileres menores a N$ 2.500, se les permitía seguir pagando la renta vigente. Lo que significa que también ellos iban a tener que pagar un aumento del 20% en el precio del alquiler.

Para los inquilinos con alquileres mayores a N$ 10.500, no se establecía ninguna protección. Es decir, que éstos tenían que pagar el 100 % del reajuste. Por lo demás esta solución —que bautizaría como empírica— no garantizaba, de ninguna manera, la justicia de la aplicación del mecanismo. Porque ¿quién asegura que un inquilino que tiene un alquiler inferior a N$ 5.500, no puede pagar el 100 % del reajuste? A este inquilino se le aplicaba nada más que el 60 % del reajuste, tal como estaba en el proyecto.

Entonces, ¿quién asegura que un inquilino que tiene un alquiler de N$ 12.000 pueda pagar el 100 % del reajuste? De pronto se encuentra en la absoluta imposibilidad de pagarlo y necesita un amparo legal que no existía. Es decir que por aproximación se estableció una solución que sería justa en algunos casos, tanto para inquilinos como para propietarios, pero que en muchos otros iba a ser injusta. O sea que se amparaba a inquilinos que no necesitaban protección y se podía desamparar o amparar en menor grado a otros que necesitaban mayor protección o una protección más eficaz. En cambio, por el procedimiento que se establece en este proyecto de ley para la rebaja de alquiler —procedimiento que ya existía en el decreto-ley vigente, con la única diferencia de que sólo se aplicaba para quienes habían contratado con anterioridad a su vigencia, es decir, a julio de 1974— se pueden amparar, en primer lugar, todos los inquilinos que pagan alquileres inferiores a aproximadamente N$ 13.500. De manera que se amplía la cantidad de inquilinos que pueden ampararse a este mecanismo legal, los que pueden obtener una rebaja del alquiler. En segundo lugar, esta rebaja no tiene tope, es decir que no es ni del 40 % ni del 60 % ni del 70 %, sino que puede ser hasta del 100 %; puede no haber aumento.

Si el alquiler reajustado excede el 25 % de los ingresos, se rebaja. ¿Cuánto? ¿El 10 %, el 80 %? No; se rebaja hasta llegar al 25 % y, por consiguiente, esa rebaja puede ser total. Por ejemplo una persona puede estar pagando N$ 6.000, corresponderle pasar a pagar N$ 9.000 pero si el 25 % de sus ingresos es de N$ 6.000, no se le aumenta absolutamente nada. El alquiler es el 25 % de los ingresos, con la única limitación de que no se puede rebajar más allá de la renta vigente, o sea de la que ya está pagando, porque cabe suponer que si el inquilino estaba haciendo frente a ese alquiler tenía medios o recursos para pagarlo y va a poder seguir pagándolo ahora.

Insisto con este concepto. La rebaja puede ser total, es decir del 100 %. Por lo tanto, puede haber inquilinos que no tengan ni un centésimo de aumento en el alquiler. Además, se eleva el tope de inquilinos amparados hasta la franja que incluye a aquellos que pagan N$ 13.500.

Ahora quiero hacer ver el reverso de la medalla. Esta solución es mucho más justa para los propietarios, porque en el otro mecanismo la rebaja es automática y preceptiva; entonces, alcanza a todos los propietarios. Es decir, el propietario que tenía un inquilino con un alquiler que no superara los N$ 10.500, por esa disposición no iba a poder percibir, en ningún caso, el reajuste que legalmente le correspondía. Entonces, de esta manera, todos los propietarios iban a tener una rebaja del reajuste que podía ser del 40 %, 60 % u 80 %, según cual fuera el monto de ese alquiler. Dentro de esta mecánica por el contrario va a haber inquilinos que no van a solicitar la rebaja del alquiler, porque el inquilino tiene que presentarse judicialmente y acompañar una declaración jurada, y si la formulan falsamente, incurren en una figura delictiva. Por consiguiente, se hace fácil incurrir en responsabilidad.

Por lo tanto, aquellos inquilinos que tienen un alquiler reajustado que no alcanza al 25 % de sus ingresos, no se van a presentar, no se pueden presentar. Entonces, todos los propietarios que tienen inquilinos en esa situación no sufren ningún perjuicio, si es que cabe expresarse así, porque esos inquilinos no se presentarán judicialmente. Tampoco podemos estimar de antemano cuántos son, pero sabemos que en todas esas situaciones no se lesiona innecesariamente el derecho del propietario a percibir el reajuste legal, o sea, a seguir la mecánica de la aplicación de las disposiciones legales anteriores, bajo cuya vigencia había contratado.

De modo tal que consideramos —tal como lo expresaba el señor senador Batalla— que se puede ir a soluciones muchísimo más justas, caso por caso, porque el inquilino que precisa el amparo legal, y lo puede demostrar se presentará judicialmente, solicitará la rebaja del alquiler y ésta será decretada hasta el tope del 25 % de sus ingresos; el inquilino que no lo precise, y el alquiler le represente el 10 % de sus ingresos, no se presentará, no puede presentarse y le pagará al propietario todo el alquiler. En ese caso se respetará el derecho de los propietarios.

Por la disposición que venía de la Cámara de Representantes, por el contrario, indiscriminadamente —con la mejor de las intenciones, por supuesto— todos los propietarios que estaban percibiendo alquileres no superiores a N$ 10.500, en todos los casos, sufrían la rebaja del mismo. Esto también sucedía para los inquilinos de industria y comercio y otros destinos. Es decir, que se establecían franjas, y si bien en este caso no pudimos ir al procedimiento de la rebaja, porque no opera frente a una actividad industrial y comercial, cuyos ingresos son enormemente difíciles de estimar, entendimos que era mucho más justo, más equilibrado, hacer una rebaja porcentualmente idéntica para todas estas situaciones. A modo de ejemplo, si tenemos alquileres inferiores a N$ 17.500, se les otorga una rebaja del 50 % y a alquileres mayores se les rebaja un 30 o un 40 %. Pero todos los que tenían alquileres superiores a N$ 35.000 no tenían ninguna rebaja. Debían pagar el 100 %, ¿Quién garantiza que el inquilino de un comercio, que está pagando un alquiler de N$ 60.000, pueda absorber un reajuste del 80 %? ¿Quién asegura que un inquilino que tiene un alquiler de N$ 10,000, no pueda pagar el 100 % del reajuste? Es una estimación que no se basa en ningún dato verosímil, exacto, porque puede haber comerciantes con alquileres bajos que estén desarrollando una actividad que les permita cubrir perfectamente los costos de funcionamiento de su comercio y también los puede haber con alquileres altos que estén en una situación de imposibilidad de pagar esos reajustes.

Ante esta situación la Comisión consideró que era mucho más racional moderar los reajustes, los índices, porque es evidente que estos son muy altos y que a todos los inquilinos comerciantes e industriales les va a significar un incremento muy importante en los costos de su actividad. Se podrá decir que el 25 % es insuficiente, pero por lo menos es una moderación que se establece a la aplicación del reajuste, que no es muy alto, no va a representar una lesión muy importante para los propietarios, y, a la vez, es un principio de defensa para los inquilinos.

Con estos razonamientos que he formulado sobre el alcance de las disposiciones claves del proyecto —que en mi concepto son los artículos 3º y 8º— pienso que he puesto el acento sobre lo esencial y que se puede demostrar que estas dos normas, aunque varían las soluciones del proyecto de la Cámara de Representantes, no colliden con la filosofía de ese texto y llegan a soluciones más equilibradas y más racionales.

Creo que si el problema se mira desde esta óptica, se puede comprender fácilmente que no hay una oposición de fondo entre el proyecto de la Cámara de Representantes y el que ha salido de la Comisión de Constitución y Legislación del Senado.

Para no cansar a los señores senadores, voy a obviar otras consideraciones que creo corresponde hacerlas en la discusión particular del proyecto al ir tratando pormenorizadamente cada artículo.

Termino reiterando que la Comisión cree haber hecho un trabajo serio, que le demandó tiempo, pero que dada la importancia del tema y su complejidad, era imprescindible.

Nada más.

SEÑOR ORTIZ. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESID5NTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR SINGER, — ¿Me permite, señor Presidente por vía de aclaración antes de que el señor senador haga uso de la palabra?

SEÑOR PRESIDENTE, — Tiene la palabra el señor senador Singer.

SEÑOR SINGER. — Deseo referirme al tema del artículo 4º que en mi concepto es contradictorio.

Aquí se habla de que los arrendatarios que tengan alquileres superiores a 30 Unidades Reajustables, quedan exceptuados. Poniendo un ejemplo práctico: un arrendatario que tenga un alquiler de 30 Unidades Reajustables —o sea que va a poder acogerse a los beneficios que le otorga esta ley— puede tener un ingreso de 80 Unidades Reajustables en su núcleo familiar. Al estar en esa situación se ampara a las disposiciones de esta ley y entonces su alquiler va a ser reducido en 10 U.R.

Repito que nos podemos encontrar con el caso de un arrendatario en que el ingreso de su núcleo familiar es de 80 U.R. y si lo tomamos en el caso actual, en cifras redondas al mes pasado, de N$ 400 la U.R., nos encontraríamos entonces con un núcleo familiar que percibe N$ 32.000 de ingresos. Ese núcleo queda beneficiado con una rebaja de alquiler de 10 U.R., o sea, N$ 4.000 de impuestos que se le va a aplicar a un propietario que puede tener 51 U.R. o sea N$ 22.000 de ingresos, Si no entendí mal, esa es la solución que se está patrocinando. En este aspecto tengo otras consideraciones de fondo que formularé cuando me corresponda el uso de la palabra. Encuentro que la solución planteada es absolutamente contradictoria desde el punto de vista del tratamiento que se da a unos y a otros. Es decir, que a un arrendatario que tiene un ingreso de 80 U.R. y alquila por 30 U.R., le rebajamos 10 U.R. y a un propietario cuyo ingreso líquido es de 51 U.R., le aplicamos el impuesto.

Es decir, que aplicamos la rebaja en el caso en que haya una relación contractual con el inquilino, a lo que ya me referí anteriormente.

Pienso que dentro del contexto de las disposiciones de esta ley, esta situación supone una contradicción y

un tratamiento totalmente desigual porque nos encontraríamos con que a un inquilino con mayores ingresos le hacemos la rebaja y a un propietario con menores ingresos, se la aplicamos.

Era lo que quería manifestar.

SEÑOR AGUIRRE. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR AGUIRRE. — Creo que hay un error de concepto o de comprensión de la mecánica del funcionamiento de esta excepción.

No son situaciones comparables porque al inquilino se le computan los ingresos del núcleo habitacional, es decir, de todas las personas que viven con él. Al propietario se le computan únicamente los ingresos personales y no los del núcleo habitacional, de modo tal que este núcleo puede tener ingresos muy superiores a esas 50 U. R.

Además, quiero señalar al señor senador Singer que si bien esto debe debatirse en la discusión particular de este artículo, naturalmente nosotros aceptamos que puede haber situaciones injustas, porque ninguna norma que adoptemos va a solucionar con exactitud todos los casos particulares. El señor senador está manejándose con una hipótesis que puede darse o no. Pero también le señalo que está criticando esta disposición desde el punto de vista de la lesión eventual que se infiere al propietario, pero le pido tenga presente que en el proyecto que vino de la Cámara de Representantes no había ninguna protección al propietario, ni siquiera estaba esta excepción que incluimos nosotros, por lo menos, para amparar a determinadas categorías de propietarios que tienen ingresos modestos.

SEÑOR ORTIZ. — Pido la palabra.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — Señor Presidente: como bien lo recordaba el señor senador Ricaldoni, el origen de estas disposiciones está en la CONAPRO, donde se discutió y habló sobre el tema, adoptándose en definitiva una resolución que decía que había que buscar protección para los arrendatarios de bajos recursos sin que ello signifique perjuicio para los pequeños propietarios.

Esta resolución de la CONAPRO es una disposición vaga que, pretendiendo decir mucho, en realidad no dice gran cosa. Como principio general se propicia la búsqueda de soluciones para los arrendatarios de bajos recursos. ¿Qué son bajos recursos? Podría ser el salario mínimo nacional que creo oscila, en este momento, entre los N$ 7.000 y los N$ 8.000. Se supone que si el Estado fija un salario mínimo es porque entiende que con él se puede vivir. Naturalmente, ésta es una hipótesis que no será aceptada por todos los que ganan el salario mínimo, con el cual, evidentemente, no pueden vivir.

De modo que hay una imprecisión en cuanto a quiénes, concretamente, quiso beneficiar la resolución de la CONAPRO. Esto lo dejó librado al criterio del legislador y es el Parlamento, entonces, el que tiene que determinar a quiénes se aplica la calificación de "arrendatarios de bajos recursos".

A este respecto caben, también, varias opiniones. La preferida por los integrantes de la Cámara de Representantes fue la de considerar exclusivamente el monto de los alquileres. Es decir: quien paga un alquiler pequeño es un arrendatario de bajos recursos. Claro es que la realidad nos demuestra todos los días que hay muchas personas que disponen de recursos importantes y sin embargo pagan un bajo alquiler, ya sea porque viven solas y sus necesidades habitacionales son mínimas, o porque debido a razones de conveniencia o cercanía de su trabajo, viven en zonas de alquileres reducidos. Sean pocos o muchos los arrendatarios que están en esta situación, lo cierto es que van a ser objeto de una protección que no fue pensada para ellos.

Cuando en el seno de la Comisión recibimos a los integrantes de la Comisión Especial de la Cámara de Representantes, ellos nos expresaron —cosa que por otra parte sabíamos— ciertas cosas. Por ejemplo, un señor diputado dijo: "Lamentablemente, nos manejamos empíricamente. No contamos con cifras reales sobre la capacidad económica de propietarios e inquilinos". Otro señor diputado dijo: "No disponemos de ningún tipo de índice estadístico que permita establecer que entre los años 1984 y 1985 la situación se ha agravado".

Esa falta de datos e informaciones es la tónica general que impera y ha imperado siempre en materia de alquileres, cosa que ratificaba el señor senador Ricaldoni, cuando decía en una sesión de la Comisión: "Se parte del supuesto de que los reajustes van más allá de las posibilidades de pago, si no de todos los inquilinos, de muchos de ellos; o, por lo menos, de los inquilinos de menores ingresos. Habrá que suponer no que el mecanismo del reajuste en sí haya dejado de cumplir la función que le adjudicó el legislador en el Decreto-Ley Nº 14.219, sino que esos inquilinos, esos arrendatarios, ahora tienen menos poder adquisitivo, lo que pudo ocurrir por dos razones: o bien quedó desocupado o perdió alguna ocupación que tenía él o alguno de los miembros de su grupo familiar o de lo contrario, el poder adquisitivo de su salario bajó. Es decir que para llegar a la conclusión que emana de la ley en el capítulo de los precios, tendría que probarse en forma más o menos verosímil, que en los últimos meses yo diría en el último año y medio..." —siempre está hablando el señor senador Ricaldoni— "...existió una baja en el poder adquisitivo de los salarios o que la desocupación bajó. Entonces, me pregunto..." —continúa el señor senador— "...si existen desde este punto de vista elementos verosímiles estadísticos, informaciones oficiales que digan, por ejemplo, que entre el 1º de enero de 1984 y mayo de 1985, los salarios no acompañaron el índice de inflación, el aumento del índice de precios que se publica mensualmente por el Ministerio de Economía y Finanzas; ¿realmente ocurrió eso? Es decir: ¿hay más gente que no puede pagar el alquiler porque perdió el empleo o porque no lo tiene, ahora, a mediados de 1985 que, en enero de 1984 o en julio de 1983? Aquí se ha dicho que existe la convicción y los elementos de juicio aportados por los interesados que demuestran que una cantidad de gente no está en condiciones de pagar y que, simplemente, si se le aplica un ajuste del 50 %, del 60 % o casi del 75 %, cae en situación de mal pagador. Con mi experiencia profesional..." —continúa diciendo el señor senador Ricaldoni— "...ya que ejercí la profesión hasta setiembre del año pasado —como abogado de una pequeña inmobiliaria y a veces defendí a inquilinos, cosa común en el ejercicio profesional— puedo sostener que había menor cantidad de intimaciones de pago y menos juicios de desalojos en los años 1973 y 1974 que en 1979, 1980 y 1981."

SEÑOR RICALDONI. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR ORTIZ. — Sí, señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR RICALDONI. — Simplemente, para aclararle al señor senador que está leyendo una parte de la intervención del señor senador Aguirre en la Comisión. Yo coincido con lo que dice el señor senador Aguirre, pero la autoría de esos conceptos no es mía sino de él.

SEÑOR ORTIZ. — Espero no se ofenda, porque los conceptos son igualmente válidos, ya que la relevancia de ambos señores senadores es la misma.

No obstante la falta de datos exactos, nos guiamos por impresiones. Tenemos la convicción, de que hay un

sector de inquilinos a quienes resulta muy difícil pagar los alquileres reajustables. Entonces, decidimos protegerlos. La sociedad puede ser generosa y hasta es deseable que lo sea, cuando el precio de esa generosidad con sus sectores más desvalidos los paga la colectividad. Se trata de una solidaridad social que se extiende a unos y otros según los casos. Resulta, sin embargo, que en materia de arrendamientos la contemplación y la ayuda de los inquilinos, se hace exclusivamente a expensas de los propietarios, causándoles un perjuicio que nadie puede negar. Este perjuicio no es una novedad —esto se ha dicho en Sala hace un rato y yo lo confirmo— sino la reiteración de un criterio afirmado en los últimos cuarenta años a través de las numerosas leyes de alquileres.

Y ocurre aquí un fenómeno notable: nadie intenta ni nunca se ha logrado durante todos esos años y a través de todas esas leyes, compensar a los propietarios de los perjuicios que se les causa. Han habido expresiones verbales de comprensión, pero jamás se han concretado. Es más; en el país ha ocurrido algo así como un acostumbramiento. Se da por sentado que cualquier mejora o beneficio que se dispense a los inquilinos lo será a expensas de los propietarios. Es curioso que esta tesitura no se plantee con respecto a otras situaciones similares. A nadie se le ocurre, por ejemplo, que las empresas de transporte deben rebajar el precio de sus boletos para la gente modesta, cargando con esa rebaja. Lo mismo ocurre con el precio de los medicamentos, de la ropa, del calzado, de las cuotas de las mutualistas, de los artículos alimenticios, etcétera. Se da por admitido que eso no es posible; que el comerciante, que la mutualista, que la empresa de ómnibus no pueden rebajar el precio de lo que venden. ¿En virtud de qué razonamiento se llega a la conclusión, de que los propietarios sí, pueden rebajar el precio de sus arriendos? La mayor parte de los que actúan en esta materia nunca se han formulado esta pregunta y si se la han hecho, no la han contestado. Algunos, sin embargo, tienen el criterio de que la calidad de propietario va unida a la condición de persona de recursos holgados, que puede absorber una merma en los mismos sin mayores consecuencias.

Aquí, como en el caso de los pequeños inquilinos, se establece una generalidad que no tiene, en muchos casos ,sustento real. Una gran cantidad de propietarios cuenta con el alquiler como ingreso imprescindible, complemento de una jubilación escasa o de un sueldo también insuficiente. ¿Quién no conoce familias que tienen ingresos por esos dos o tres conceptos y que aún la suma de todos ellos apenas alcanza para el mantenimiento del hogar? Si con respecto a ellos pretendiera votarse una ley que les rebajara a la mitad sus sueldos o sus jubilaciones, habría seguramente una conmoción social; toda la opinión pública se uniría para protestar contra quien intentara rebajar sueldos o pasividades. Curiosamente, no se produce conmoción —aparentemente— cuando lo que se dispone es la rebaja de los alquileres.

Así como Goebbels decía que una mentira repetida muchas veces termina por ser creída, así también el daño causado con reiteración durante muchos años a los propietarios, ha terminado por erosionar el espíritu de la gente —y yo diría que el del Parlamento— haciendo que ese daño se justifique y se admita.

A lo largo de los años, cuando se ha planteado este tema, las actitudes han sido similares. El Gobierno ha permanecido, en cierto modo prescindente, considerando el problema de los arrendamientos como algo de la exclusiva competencia de inquilinos, propietarios y Parlamento; algo así como decir: arréglense entre ustedes y no me hagan participar en este viejo pleito en el que no tengo nada que ver. El Parlamento, al votar las leyes que a través de muchos años han reiterado en una u otra forma la ayuda a los inquilinos, ha demostrado una gran imaginación para elaborar fórmulas diversas: una vez fue el alquiler razonable; otra vez, la fijación por DATA; otra, el tope de 25 %; otra, las franjas, etcétera. Todas esas fórmulas tenían, a pesar de su diversidad, una característica común, la de hacer recaer el peso de la ayuda exclusivamente sobre los propietarios. Nunca se encontró una fórmula compensatoria, aunque fuera en mínima parte, para los arrendadores. En todo caso, en los debates parlamentarios, se tuvieron algunas frases casi como de condolencia para con ellos; yo diría que el legislador, al enfrentarse al problema, dio vuelta la cara, un tanto avergonzado, para no mirarlo y siguió adelante. Ahora mismo, al considerar este proyecto en la Comisión, intentamos buscar alguna medida que compensara en algo a los propietarios del perjuicio que les causamos al determinar una merma en sus ingresos. Se nos ocurrió —seguramente de manera ingenua— que el beneficio a los inquilinos no tenía que ser forzosamente incompatible con una contemplación a los propietarios. Pensamos que podríamos exonerar de algún impuesto a los propietarios cuyos ingresos se vieran retaceados por aplicación de la ley; no buscábamos una total compensación —como hubiera sido lo justo— sino tan sólo una modesta contemplación. No fue posible obtener el apoyo del Poder Ejecutivo. El señor Ministro de Economía y Finanzas nos demostró —ya lo señaló el señor senador Ricaldoni— que en Montevideo hay 167.000 fincas que se alquilan y que el promedio es de tres fincas por propietario. Quiere decir que esas 167.000 fincas pertenecen a 56.000 propietarios, aproximadamente. Según el señor Ministro, de esos 56.000 propietarios, sólo 5.500 pagan Impuesto al Patrimonio. En consecuencia, con una exoneración o rebaja del Impuesto al Patrimonio estaríamos beneficiando a una pequeña cantidad de propietarios, apenas a un 10 % del total. Además, estaríamos beneficiando a los que menos lo merecen porque son los más pudientes, ya que pagan Impuesto al Patrimonio. En resumen, el Poder Ejecutivo, para no beneficiar a unos pocos, prefiere no beneficiar a nadie.

Fíjese, señor Presidente a dónde nos ha llevado la semántica. Estamos discutiendo con el señor Ministro si otorgamos determinados "beneficios" a algunos propietarios; si la pequeña franja de propietarios a quienes "beneficiaría" una rebaja del Impuesto al Patrimonio es merecedora de ese beneficio o si no lo es.

Lo notable del caso es que, en realidad, de lo que estamos hablando es de los perjuicios que le estamos causando a los propietarios. Esa es la realidad; de lo que se trata no es de beneficiarlos, sino de perjudicarlos menos o, si es posible, no perjudicarlos en nada. Quien lea la exposición del señor Ministro verá que, tras un planteo inicial aparentemente comprensivo de la situación de los propietarios, a continuación y cuando se trata de concretar en hechos positivos esa comprensión teórica inicial, se va transformando en un celoso defensor de los ingresos de su cartera, negando toda posibilidad de contemplación hacia los propietarios. A tal punto llegó la cosa, que me permití señalar que si el Equipo Económico se quedaba diez minutos más en la Comisión, terminaría proponiendo un impuesto a los propietarios.

SEÑOR BATALLA. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR ORTIZ. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — El señor senador Ortiz, con cierta ironía, está diciendo parte de lo que señaló el señor Ministro de Economía y Finanzas como representante del Poder Ejecutivo en la Comisión.

Yo, que naturalmente no pertenezco al Poder Ejecutivo —como es de todos conocido— tengo que señalar que lo que su representante expresó fue que la protección que evidentemente podría darse a través de una exoneración impositiva, en un tributo de carácter nacional, implicaba una fórmula especial para tributar en el Impuesto al Patrimonio, lo que en definitiva iba a beneficiar a los grandes propietarios y no a los peque-

ños, que era a quienes se quería proteger de acuerdo con el espíritu de la Comisión.

Tan es así, que nosotros, que tuvimos alguna preocupación sobre el tema, después nos encontramos con que los bienes inmuebles arrendados se computan, en el Impuesto al Patrimonio, por un valor opcional, según resulte más favorable para el propietario, ya sea a través de su valor fiscal o de un cómputo que significa quince veces el alquiler anual que recibe.

Quiere decir que en las normas tributarias que en nuestro país constituyen el derecho positivo existe un mecanismo que contempla la situación del propietario que tiene congelado su alquiler o que, por lo menos, está sometido a normas de orden público que le impiden fijar aumentos por su propia voluntad.

Consideraba imprescindible decir esto porque, en este sentido, la posición del Poder Ejecutivo fue consecuente con los principios que deben regular las normas tributarias en un país bien constituido.

En virtud de la escasa posibilidad de tributación que existía a nivel nacional, la Comisión deseaba encontrar una solución para el pequeño propietario pero, eventualmente, ello también implicaba beneficiar al gran propietario.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador.

SEÑOR ORTIZ. — Advierta el señor Presidente cómo el señor senador Batalla utiliza las palabras tradicionalmente empleadas: beneficio a los propietarios. En realidad, de lo que se trata es de lograr un menor perjuicio y no un beneficio.

Lo fundamental no es si el Impuesto al Patrimonio puede o debe aplicarse sino que no existe ninguna solución para ayudar, compensar o perjudicar menos a los propietarios.

Deseo señalar otro aspecto de la cuestión. Cuando hablamos de buscar alguna medida que beneficie a los propietarios, muchas veces tropezamos con vallas jurídico-constitucionales. El artículo 133 de la Constitución, en su segundo párrafo, establece: "Requerirá la iniciativa del Poder Ejecutivo todo proyecto de ley que determine exoneraciones tributarias..."

En cuanto a los impuestos municipales, también tropezamos con la valla de la autonomía municipal. En momentos en que la Intendencia Municipal de Montevideo ha elevado enormemente la contribución inmobiliaria, el Parlamento no puede disponer que los propietarios, a quienes se les rebaja lo que perciben por concepto de alquiler, obtengan paralelamente una rebaja en dicha contribución.

Decimos esto y, claro, el Gobierno se queda tan tranquilo como si la situación no lo afectase, y al señor Intendente ni siquiera se le ocurre pensar en los propietarios que se verán perjudicados por la ley de alquileres. Es como si el Poder Ejecutivo y la Intendencia estuvieran en mundos diferentes, vivieran en otra galaxia; pero el país es uno; la suerte de los propietarios no debe resultar indiferente al Gobierno ni a la Intendencia Municipal. No se trata de competencias constitucionales sino de responsabilidades políticas. El Poder Ejecutivo no debe ignorar lo que significa una ley de alquileres y sería necesario que supliera la imposibilidad legislativa por la vía de un Mensaje en el que se contemplase la situación de los propietarios afectados.

Por otra parte, ante la valla de la autonomía municipal, el Intendente debería tomar la iniciativa de tener en cuenta a los propietarios.

Nada de ello ha ocurrido. La sensibilidad demostrada para contemplar otras situaciones se convierte en dureza cuando se trata de los propietarios. El ingenio desplegado para inventar aquella fantástica fórmula que se denominó "préstamo no reintegrable", con el objeto de permitir por vía oblicua, lo que no podía hacerse directamente: pagar los días no trabajados, así como la imaginación que permitió al Banco Hipotecario —a pesar de que la ley establece la obligación de cobrar el reajuste correspondiente— rebajar el reajuste sin modificar la ley y a los señores ediles que no pueden cobrar sueldo, en realidad cobren, con el expediente de cambiarle el nombre al sueldo y llamarle viático o de cualquier otra manera, todo eso ha fallado cuando se trata de los propietarios.

SEÑOR BATALLA. — Pido la palabra para una cuestión de orden.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR BATALLA. — Señor Presidente: formulo moción en el sentido de que se prorrogue el término de que dispone el orador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Si no se hace uso de la palabra se va a votar.

(Se vota:)

—24 en 24. **Afirmativa.** UNANIMIDAD.

SEÑOR SINGER. — ¿Me permite una interrupción, señor senador?

SEÑOR ORTIZ. — Con mucho gusto.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede interrumpir el señor senador.

SEÑOR SINGER. — Señor Presidente: algunas de las consideraciones formuladas por el señor senador Ortiz son compartibles, como por ejemplo el análisis que efectúa respecto a que el peso de las soluciones de protección a los inquilinos de condición modesta se hace recaer sobre los propietarios. En ese sentido coincido con el señor senador, ya que la fórmula a estudio me parece pésima.

La experiencia recogida por el país a lo largo de varias décadas —iniciadas en los años cuarenta— ha sido totalmente negativa.

En lo que de ninguna manera coincido con el señor senador Ortiz y me parece una verdadera desviación de razonamiento, es en querer descargar las culpas de la solución en el Poder Ejecutivo o en las Intendencias. ¿Qué tienen ellos que ver? El Parlamento es en realidad quién tiene las facultades para arbitrar soluciones distintas a las que se están estudiando. A este aspecto me referiré en mi futura exposición.

¿Por qué quiere ahora el Parlamento —como surge a través de la exposición del señor senador Ortiz— descargar sus responsabilidades pidiendo que el Poder Ejecutivo o las Intendencias, que han intervenido dando soluciones por medio de fórmulas diversas, en otros temas, tomen cartas en este asunto?

El señor senador hizo referencia a que no podían rebajarse los impuestos a los propietarios. Desde luego. Pero el Parlamento podría sí arbitrar una solución totalmente diferente a la propuesta estableciendo un tipo de impuesto que sea una transferencia de riqueza —porque en el fondo se trata de una solución de esta clase— de carácter general, mucho más racional, coherente y justa. El Parlamento está en condiciones de crear impuestos. ¿Cómo que no?

El señor senador Lacalle Herrera me dice que no con un gesto, pero el Parlamento tiene todas las facultades para crear impuestos. Podría crear un conjunto de normas que recayeran sobre los sectores más pudientes

de la sociedad, en su conjunto, y aplicar el producido para subsidiar a aquellos sectores de inquilinos de modesta condición. Sería lo mismo que lo que se establece en este proyecto, que no es otra cosa que un impuesto que recae exclusivamente sobre un sector de propietarios y en este caso sobre un sector que, precisamente, no es el más pudiente. Los propietarios más pudientes, de acuerdo a esta fórmula que se ha arbitrado, e igual a lo que ocurrió en el pasado durante décadas, quedan totalmente fuera de la legislación. Por ejemplo, un propietario que invirtió en un lujoso apartamento en Pocitos y lo alquila a un diplomático, en sesenta o setenta mil nuevos pesos, no es castigado por esta solución. Los perjudicados son aquellos propietarios de condición modesta que perciben alquileres de diez o veinte mil nuevos pesos.

Quiero decir, entonces, señor Presidente, que así como comparto el inicio de la exposición del señor senador Ortiz, relacionada con la objeción de fondo que plantea al problema, no ocurre lo mismo con la desviación de responsabilidades del Parlamento hacia el Poder Ejecutivo y las Intendencias.

Agradezco la interrupción que me concedió el señor senador.

SEÑOR PRESIDENTE. — Puede continuar el señor senador Ortiz.

SEÑOR ORTIZ. — Lo que ha dicho el señor senador Singer no hace sino confirmar mis manifestaciones anteriores. El nos dice muy claramente: ¿qué tiene que ver el Poder Ejecutivo en esto?

El Poder Ejecutivo no tiene nada que ver con los inquilinos ni con los propietarios. Ese es un tema tabú reservado exclusivamente al Parlamento. Es decir, el Poder Ejecutivo ignora ese problema.

Ese es el criterio que han sostenido los Poderes Ejecutivos a través de 40 años. Y yo lo censuro porque, a mi juicio, el país es uno y así como tenemos iniciativas para contemplar otras situaciones de distintos deudores, de otros empobrecidos, nunca las hemos tenido para contemplar la realidad de los propietarios a los que, ley tras ley, estamos agraviando en sus intereses legítimos.

Esta insensibilidad práctica para contemplar la situación de los propietarios, los mantiene en la categoría de uno de los sectores malditos de nuestra sociedad. Durante muchos años hubo en este país denominaciones que por sí solas constituían un estigma. Eso fue lo que, por ejemplo, sucedió con los estancieros a quienes en el concepto popular se hizo depositarios naturales de todas las arbitrariedades, injusticias y opresiones económicas, y usufructuarios de todos los privilegios y ventajas. Tuvo que llegar el gobierno de fuerza para que la gente comprobara que perjudicaba y arruinaba a todos, incluso a los estancieros. De ahí que en las jornadas idílicas de la CONAPRO, y seguramente ahora en el Pacto Social, hasta los activistas más radicales han tenido palabras y actitudes de comprensión para con los odiados estancieros de antes. Es decir que, aunque sea provisoriamente, los han borrado de la categoría de sector maldito de la sociedad. En ella han quedado ahora los propietarios, en la buena compañía de los banqueros. Y como son malditos, frente a ellos no hay barreras que impidan la persecusión y la injusticia.

Veamos ahora lo que ocurre en el aspecto jurídico. El Código Civil establece el principio de que las leyes no tienen efecto retroactivo, principio que tiene un fundamento universalmente admitido. Al respecto, el señor senador Aguirre hizo en Comisión muy acertadas consideraciones citando opiniones de juristas de indudable peso. Por ejemplo, en la página 51 de la versión que tengo en mi poder, citó a Villegas Basavilbaso, a Levrero, al doctor Real, etcétera. Citando a Levrero, el señor senador Aguirre expresó: "En la medida en que la regla de no retroactividad constituye la garantía mínima de la seguridad de los individuos, o sea, en cuanto constituye un corolario de los principios de libertad y legalidad, la misma debe considerarse en nuestro Derecho como integrando el ordenamiento constitucional, imponiéndose, por lo tanto, a todas las manifestaciones de la actuación administrativa y, por consiguiente, legislativa".

Un gran jurista francés, el profesor André Toulemond, se ha referido al tema con conceptos que, por compartirlos, me permito reproducir. Dice así: "Creemos pues que el debilitamiento de las obligaciones contractuales trae consigo en una nación, el rápido menoscabo de todas las obligaciones legales. El ideal del cumplimiento exacto de las obligaciones mutuamente consentidas, el hecho de la voluntad libre que se compromete y que respeta su compromiso, constituyen la base de toda vida social. Una sociedad no se mantiene en el orden y en la paz sino cuando en el espíritu de cada uno existe la preocupación constante de respetar los compromisos y también por la persuación generalizada de que los demás viven con esta misma honrosa preocupación. Cuando este estado de espíritu ha dejado de existir, cuando la obligación legal, es decir, el respeto a la palabra dada, se corrompe en los espíritus, cuando unos tratan de eludir las obligaciones libremente aceptadas, cuando otros en el momento mismo de contratar piensan ya en las leyes próximas que los eximirán del cumplimiento e irán hasta a solicitarlas, tranquilizando su conciencia con la aprobación del propio legislador, ya no hay intercambio asegurado ni comercio posible. La imprevisión se torna ley y todo acaba por tratarse mediante el pago inmediato. La vida económica tiende a volver a ser lo que era en las primeras edades del mundo. Puede añadirse que el día en que los hombres de una sociedad se acostumbren a no respetar las obligaciones contractuales, bien pronto en el espíritu público se debilitará el respeto de todas las otras obligaciones. El menosprecio de la ley aceptada por contrato precede muy de cerca al olvido de la ley en general. El respeto de las leyes es uno e indivisible. La Constitución pasa a ser una pobre cosa en un país que ha perdido la costumbre de respetar las leyes. Ese país está maduro para las dictaduras que son, esencialmente, la sustitución de un régimen de contrato por un régimen de imposición".

Señor Presidente: sin perjuicio de compartir las opiniones que se han expresado, no puedo por otra parte, desconocer el hecho de que en el país, en más de una ocasión, se han aprobado leyes con efecto retroactivo. Me interesa señalar que la mayoría de ellas se han referido al tema de los alquileres. Es más, me atrevería a decir que no han habido leyes de alquileres que no incluyeran algunas disposiciones con carácter retroactivo y que ese efecto siempre se estableció en perjuicio de los propietarios.

Cuando hago referencia al perjuicio que se ocasiona a los propietarios, no estoy aludiendo exclusivamente a la rebaja de los alquileres por ejemplo, sino también, a la retroactividad mediante el reintegro que tienen que hacer los propietarios a sus inquilinos. Lo mismo sucede en el caso de la clausura de procedimiento, por la que se obliga a los inquilinos a depositar un 15 % con lo cual, el propietario tendría que completar de su peculio el pago de honorarios y demás gastos. El señor senador Aguirre coincidió con esta afirmación cuando expresó: "Aquí le clausuran todo y por los gastos devengados, como única compensación, le dan el 15 % que, en la enorme mayoría de los casos, va a resultar totalmente insuficiente".

Señor Presidente: en estas leyes de alquileres existe una particularidad que merece destacarse. Hay una fijación de precios hecha por ley con independencia de la voluntad de las partes. No es la primera vez que ocurre ni tampoco es algo que sucede exclusivamente en materia de alquileres. En varias ocasiones el Estado fija precios, como por ejemplo, en el caso de la carne, el boleto, el trigo, etcétera. Lo que es exclusivo del tema arrendamientos es que los precios se fijan atendiendo, no al valor de la mercadería, al costo de producción o al valor venal de las propiedades, sino a la condición económica

de los interesados. Por ello, se da la aberración de que dos casas linderas y gemelas devengarán alquileres diferentes según la situación económica de los inquilinos y de los propietarios. Por una de las casas podrá cobrarse N$ 5.000 de alquiler, si el inquilino tiene ingresos de N$ 20.000. Por la otra casa gemela, podrá percibirse un alquiler de N$ 3.000 ya que el inquilino y su núcleo familiar tienen ingresos mensuales de N$ 12.000. La diferencia entre ambos inmuebles termina allí ya que para todo lo demás —contribución inmobiliaria, impuestos municipales, étcétera— ambas casas se considerarán de igual valor y tributarán las mismas cantidades. Además, si hay que asegurarlas contra incendio, deberán pagar lo mismo en el Banco de Seguros; si hay que pintarlas o ponerles Asfalkote en la azotea, por ambas casas se pagará lo mismo. Son gemelas en todo, menos en el monto de los alquileres.

Como se advierte, no puede hablarse de aplicación de un criterio científico. Pienso que, en realidad, no puede hablarse de criterio, sea éste científico ó de cualquier otra clase.

Deseo también ocuparme de un concepto que se ha reiterado en la discusión de la Comisión Especial de la Cámara de Diputados y en el Plenario de dicho Cuerpo. Me refiero al tema de las viviendas modestas.

Con referencia a las viviendas modestas, se ha dicho que son las más solicitadas y que por ello, proporcionalmente, es por las que se paga mayor alquiler lo que, también proporcionalmente, origina mayores ganancias al propietario.

Así por ejemplo, los señores diputados de la Comisión Especial de la Cámara de Representantes que concurrieron a nuestra Comisión, expresaron que se trata de viviendas cuyo valor no sobrepasa los N$ 200.000 o N$ 300.000 y que se alquilan en alrededor de los N$ 3.500, con lo que los propietarios estarían obteniendo un ingreso superior al que tendrían si colocaran ese capital a interés.

Estas afirmaciones no fueron hechas casualmente en el desarrollo de una improvisación sino que, al parecer, son fruto de una convicción de quienes las formularon porque fueron reiteradas en varias ocasiones y por diversos diputados.

Asimismo, estas afirmaciones pudieron leerse en la versión taquigráfica de la sesión de la Cámara de Representantes del 28 de mayo, en la que se aprobó el proyecto sobre alquileres. Para ilustrar mejor mis palabras, leeré algunas de esas expresiones. Un señor diputado dijo que es difícil que alguien encuentre una vivienda modestísima por un alquiler inferior a N$ 3.500.

¿Y cuánto vale esa vivienda? Puede costar entre N$ 200.000 y N$ 300.000. ¿Qué renta está brindando ese capital? Se quiere dar la impresión de que el propietario de esa vivienda está cobrando alquileres abusivos que le significan una renta mucho mayor que la que obtendría colocando su dinero en el banco a interés. Conviene, pues, señalar el error que se padece. Cualquiera sabe que los bancos, desde hace mucho tiempo, están pagando a sus ahorristas intereses que rara vez bajan del 80 % y que han llegado a superar, inclusive, el 90 %. Pero aunque tomáramos un interés mucho menor, por ejemplo, del 70 %, tendríamos que un capital de N$ 300.000 colocado a plazo fijo, produciría N$ 210.000 anuales, o sea, N$ 17.500 mensuales, cantidad superior, en más de cuatro veces, a la que se obtendría por concepto del alquiler.

Puede desvirtuarse, entonces, ese concepto tan repetido en los últimos tiempos de que propietarios de casas modestas obtienen rentas expoliatorias de sus inquilinos.

Es bueno recordar aquí que, entre quienes concurrieron a la Comisión a brindarnos sus opiniones, se encontraban algunos miembros del I.U.D.A.U. a los cuales hizo mención el señor senador Ricaldoni. Dichos representantes del Instituto nos expresaron que con las evaluaciones realizadas por las más importantes inmobiliarias y el Servicio de Garantía de Alquileres de la Contaduría General de la Nación, se pudo saber que el alquiler bajó, con respecto a 1974, que fue cuando se produjo la presión inicial y desaparecieron los controles estatales; o sea que el régimen de libre contratación, al cabo de un tiempo, produjo los efectos esperados.

Los mismos representantes del Instituto nos dijeron que, si se saca el cálculo de lo que debe redituar ese valor del inmueble, se comprende que esa relación muchas veces se deteriora en perjuicio del propietario. También añadieron la información de que en los países europeos se estudia el proceso de envejecimiento de las ciudades y se da gran importancia a la conservación de la propiedad inmueble, lo que implica un nivel adecuado de rentas inmobiliarias para satisfacer las mejoras a realizar en los mismos.

A través de estas manifestaciones, señor Presidente, he querido señalar que en este aspecto de las rentas que se obtienen por concepto de arrendamientos, se padece de la misma falta de información general y fidedigna que afecta a los demás rubros del tema alquileres. A falta de esa información cierta, cada uno es conocedor de uno, 10 ó 12 casos y pretende que eso constituya la regla general. La falta de datos oficiales permite que cualquiera haga afirmaciones tajantes sin que pueda ser desmentido. En este caso es frecuente la alusión a propietarios que piden precios exagerados por sus viviendas. Nadie duda de que los hay; pero tengo para mí que no constituyen la regla general, ni mucho menos. Por el contrario, lo más frecuente es el caso de propietarios que si vendieran sus propiedades y colocaran su dinero a interés, tanto en moneda nacional como en dólares, obtendrían una renta mucho mayor.

Examinando ahora la solución adoptada por la Comisión, que es la de extender, a quienes contrataron luego de 1974, el mismo régimen que ampara a quienes lo hicieron antes, debo decir que no es un régimen ideal. Establecer como tope del alquiler el 25 % de los ingresos del núcleo familiar, implica, entre otras cosas, convertir a un buen número de propietarios en algo así como detectives, que tendrán que investigar los ingresos de sus arrendatarios, Hay ingresos fácilmente detectables, como los provenientes de remuneraciones pagadas por el Estado o por empresas privadas importantes; pero, lamentablemente, es una minoría de casos, porque en la actualidad son muy pocos los hogares que pueden enfrentar el costo de la vida únicamente con el sueldo percibido por sus integrantes. Cada vez es más frecuente el de los que tienen que completar sus ingresos con otras fuentes de recursos. Hay una serie de actividades que antes eran extraordinarias y que ahora se han convertido en lo habitual y resultan indispensables para completar los ingresos familiares. Digo esto con referencia a los inquilinos que tienen entradas provenientes de su empleo, que todos conocen —incluso el arrendador— y que, naturalmente, es el que denuncian en la declaración jurada. Lo que no declaran son los ingresos provenientes de esas otras actividades, ingresos que no son esporádicos, sino permanentes.

Por supuesto existe otra franja de inquilinos que no tiene la suerte de tener un empleo con un sueldo que constituya su principal ingreso, sino que sus entradas derivan de actividades de difícil determinación en cuanto a la cuantía de sus remuneraciones. ¿Cuántos miles de trabajadores independientes perciben ingresos imposibles de probar? No hay más que concurrir a lugares frecuentados por público numeroso, como por ejemplo los supermercados, para apreciar los cartelitos o simples papeles con avisos ofreciendo los servicios de una miscelánea de actividades niñeras, plomeros, cuidadoras de enfermos, artesanos, electricistas, profesores de idiomas, preparación para ingreso, etcétera. De esos servicios y sus remuneraciones no quedan huellas, como no las quedan, incluso, de muchas actividades profesionales.

Existe, además —ya me falta poco para terminar, señor Presidente— otra circunstancia a tener en cuenta.

Cuando se dice que la ley establece, como monto máximo del alquiler, el 25 % de los ingresos mensuales del núcleo familiar, algunos piensan en los ingresos de este mes para calcular cuánto será ese 25%. Si un núcleo familiar, ahora, en agosto de 1985, tiene ingresos mensuales de N$ 10.000, se piensa que podrá pagar hasta N$ 2.500 de alquiler. En la mayoría de los casos no es así. Pagará menos de esa cantidad porque lo que se tiene en cuenta es la doceava parte de los ingresos obtenidos durante el año anterior, o sea, en el ejemplo, la doceava parte de lo percibido desde agosto de 1984 hasta agosto de 1985.

Digamos algo sobre el famoso RAVE —en homenaje a las circunstancias imperantes— salteando algunas manifestaciones que me proponía hacer. Finalidad de su creación: construir viviendas modestas para desalojados. Se partía de la base de que un desalojado no podía pagar el alquiler que correspondía a su casa y que no podía cambiar de vivienda porque el monto de los alquileres estaba fuera de su alcance. Entonces, se inscribía en el RAVE con la seguridad de que, al cabo de un tiempo, dos años, el banco pondría a su disposición una vivienda decorosa a un precio a su alcance.

Este era el presupuesto teórico; veamos lo que ocurrió en la práctica. El banco no construyó, en primer lugar, en las proporciones necesarias, según informe del propio banco, que ha leído el señor senador Ricaldoni. De modo que lo que se suponía que iba a ser por dos años se fue prolongando. Incluso, hubo años en que no se construyeron viviendas.

En segundo lugar, cuando el banco ofrecía una vivienda, en muchos casos, el inquilino no la aceptaba. Uno puede explicarse que en algún caso, la vivienda ofrecida resultara inconveniente, ya fuera por la distancia de la ubicación referida al lugar de trabajo del interesado, etcétera.

Lo que resulta sorprendente es que de 8.000 viviendas ofrecidas por el Banco Hipotecario a los inscriptos en el RAVE, 5.000 las rechazaran, con la consecuencia de que el lanzamiento que tenían suspendido se hizo efectivo. ¿Qué quiere decir esto? Quiere decir que la mayoría de esos inquilinos se anotó en el RAVE no con el deseo de obtener una vivienda, sino con el propósito de obtener una prórroga o suspensión en su lanzamiento, afirmación que es corroborada por los abogados que integran o concurren a la Comisión, quienes expresan que en muchos de los casos en que intervinieron como profesionales, esa fue la situación.

Ahora, nosotros mantenemos al RAVE sin plazo, lo cual mereció, también, comentarios de algunos abogados que concurrieron a la Comisión, cuya lectura vamos a omitir.

Deseo hacer una precisión, señor Presidente. No ignoro la situación de muchos inquilinos a quienes les resulta difícil y a veces casi imposible hacer frente al pago de los alquileres. Sé también que esa dificultad no deriva, la mayoría de las veces, de su propia incuria sino de las circunstancias económicas que los circundan, que ellos no dominan.

Sin perjuicio de creer que no es con leyes de alquileres que se soluciona la situación de estos inquilinos, nunca me he negado —ni me niego— a votar el amparo legal que quiera proporcionárseles. Pero, así como me siento inclinado a ayudarlos, siento también en mi espíritu un rechazo a la idea de que el costo de esa ayuda deba recaer exclusivamente sobre la otra parte, sobre el propietario. La culpable es la sociedad, el Estado, el Gobierno, que son los arquitectos de una ineficaz política económica. La colectividad, es la que debe acudir en ayuda de los inquilinos. La justicia parcial redunda en injusticia. En el caso de los alquileres, una injusticia acumulada, reiterada durante tantos años, se convierte en una verdadera inequidad. Me niego a aceptarla. Generalmente, en esta posición me he encontrado casi solo. No importa; la eficacia de las ideas no depende del número de los que las sostienen.

He expuesto mis salvedades y reparos, señor Presidente. En otras circunstancias, tales objeciones me llevarían a votar negativamente esta ley pero, en mi calidad de integrante de la Comisión he trabajado durante dos meses y he visto el tesón, la capacidad y la buena fe de mis compañeros, puestos al servicio del propósito de aprobar una ley con las menores imperfecciones posibles. En la discusión general sumo mi voto al de ellos, más que por coincidencia con sus ideas, por coincidencia con su estado de espíritu. Mi solidaridad es con el empeño más que con el resultado.

Termino, señor Presidente. Ingresé al Parlamento en 1955 y ya hacía años que venía discutiéndose en él leyes sobre alquileres. Cada una de las numerosas leyes que se votaron antes y después, fue acompañada de la seguridad dada por sus patrocinantes de que esa vez, sí, se solucionaba el problema. La sanción de nuevas leyes, al poco tiempo, parecería ser la demostración más concluyente de que esa convicción era errónea. Pero el optimismo legislativo renace siempre y el Parlamento sigue legislando sobre alquileres con el mismo entusiasmo hoy, que hace treinta años. Lo extraordinario del caso es que todos convienen en que el problema no se soluciona con leyes sino con la mejora de la situación económica de los ciudadanos y con una eficaz política de construcción de vivienda. Todos coinciden en eso. Pero lo cierto es que las iniciativas, los proyectos y energías se concentran, fundamentalmente, en las leyes de alquileres.

Siempre pensé que llegaría el día en que los legisladores, después de tantas decepciones, después de comprobar decenas de veces que la realidad no correspondía a sus esperanzas, harían caso de la misma. Es verdad que el hombre, según se dice, es el único animal que tropieza dos veces con la misma piedra; pero una cosa es tropezar dos veces y otra muy diferente es tropezar 30. Creí, en consecuencia, que los errores no se repetirían por parte de los mismos legisladores. Confieso que no tuve en cuenta que en este bendito régimen democrático en que vivimos, que ahora volvemos a vivir —en cada período legislativo se renuevan las filas, vienen a poblar las viejas bancas caras nuevas, lo que es decir esperanzas nuevas, nuevas ilusiones, nuevas ideas y nuevos proyectos— la inventiva en esta materia es inagotable.

Cuando hace algunas semanas empezábamos el estudio del proyecto venido de la Cámara de Diputados con su solución de la franja, yo me preguntaba: ¿cómo será el próximo proyecto, el que sobrevendrá el año próximo? No se crea que mi curiosidad era malsana; todo lo contrario. Era una curiosidad admirativa. Admiro el tremendo esfuerzo que se hace para llegar a ninguna parte. Pero, seamos optimistas, señor Presidente; dejemos a un lado las reflexiones escépticas que nos sugiere la experiencia. Confiemos en que lo que no nos ha traído la CONAPRO, nos lo traiga el Pacto Social. Y mientras aguardamos esperanzados, digámosle a los propietarios: no sean impacientes; si han pasado 40 años recibiendo injusticias, bien pueden esperar un año más en la seguridad de que esta vez, sí, nacerá —como el ave Fénix de sus propias cenizas— la ley de fondo, la última, la definitiva. Mientras tanto, mirando al Parlamento como los gladiadores miraban al César, los propietarios podrán decir: ¡los que van a morir te saludan!

9) CUARTO INTERMEDIO

SEÑOR FA ROBAINA. — Pido la palabra para una moción de orden.

SEÑOR PRESIDENTE. — Tiene la palabra el señor senador.

SEÑOR FA ROBAINA. — Formulo moción en el sentido de que el Senado pase a cuarto intermedio hasta el día de mañana a las 17 horas, suprimiendo la sesión ordinaria prevista.

SEÑOR PRESIDENTE. — Se va a votar la moción de orden formulada.

(Se vota:)

—23 en 24. **Afirmativa.**

Se levanta la sesión.

(Así se hace a la hora 19 y 59 minutos, presidiendo el doctor **Tarigo** y estando presentes los señores senadores **Aguirre, Araújo, Batalla, Cardoso, Cersósimo, Cigliuti, Fá Robaina, Ferreira, Flores Silva, Lacalle Herrera, Martínez Moreno, Ortiz, Pereyra, Posadas, Pozzolo, Ricaldoni, Rondán, Senatore, Singer, Tourné, Traversoni, Zorrilla** y **Zumarán.**)

Dr. ENRIQUE TARIGO
Presidente

Dn. Mario Farachio
Dn. Félix B. El Helou
Secretarios

Dn. Jorge Peluffo Etchebarne
Director del Cuerpo de Taquígrafos